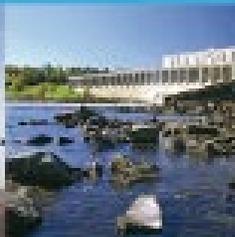


# Plan d'urbanisme



Ville de Saguenay  
2012

## SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

Denis Coulombe, **directeur**

### ÉQUIPE DU PLAN D'URBANISME

François Boivin, **urbaniste coordination schéma d'aménagement et plan d'urbanisme**  
Michel, Charest, **urbaniste coordination règlements d'urbanisme**

Mélanie Boulianne, **technicienne en urbanisme**

Julie Gagné, **technicienne en urbanisme**

Louis Lavoie, **technicien en urbanisme**

Simon Tremblay, **technicien en urbanisme**

Sylvain Verreault, **technicien en urbanisme**

Louise Lantin, **secrétaire**

### COLLABORATEURS DU SERVICE

Luc Desbiens, **directeur-adjoint**

Roger Lavoie, **urbaniste et architecte**

Alain Roch, **chargé de projet**

Rémi St-Pierre, **urbaniste**

Marie-Christine Tremblay, **chargée de projet**

### SERVICE DE GÉOMATIQUE

Éric Bolduc, **technicien en géomatique**

Josée Tremblay, **technicienne en géomatique**

### COMITÉ AVISEUR

Georges Bouchard, **président**

Denis Dahl, **conseiller municipal**

Jacques Fortin, **conseiller municipal**

Claude Tremblay, **conseiller municipal**

Réjean Laforest, **conseiller municipal**

Marina Larouche, **conseillère municipale**

Bernard Noël, **conseiller municipal**

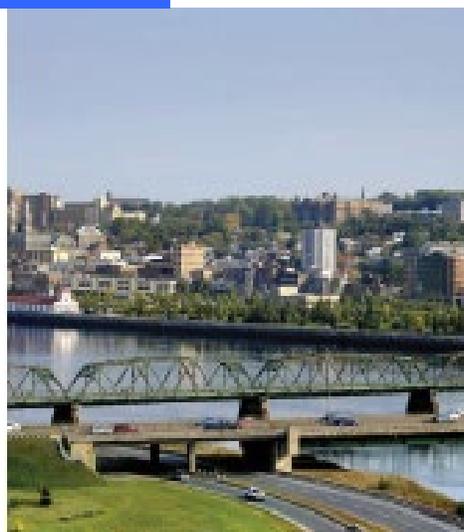
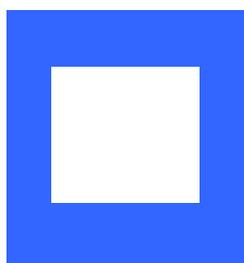
Jean-Eudes Simard, **conseiller municipal**

Martine Gauthier, **conseillère municipale**

Francyne T. Gobeil, **cabinet du maire**

Michel Fortin, **cabinet du maire**

François Hains, **Promotion Saguenay**



<b>AVANT-PROPOS</b> .....	8
<b>INTRODUCTION</b> .....	9
<b>1 PREMIÈRE PARTIE</b> .....	10
<b>Les grandes orientations</b> .....	10
1.1. Les grandes vocations .....	10
1.1.1. Les périmètres urbains .....	10
1.1.2. La zone agricole permanente .....	10
1.1.3. La zone forestière .....	10
1.2. Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme .....	12
1.2.1. Fonction urbaine à l'intérieur des périmètres urbains .....	12
1.2.2. Fonction commerces et services à l'intérieur des périmètres urbains .....	12
1.2.3. Fonction industrielle à l'intérieur des périmètres urbains .....	14
1.2.4. Fonction services publics à l'intérieur des périmètres urbains .....	14
1.2.5. Fonction agricole dans la zone agricole permanente .....	15
1.2.6. Fonction forestière dans la zone forestière .....	15
1.2.7. Fonction récréative et espace vert dans l'ensemble du territoire .....	15
1.2.8. Le patrimoine bâti .....	17
1.2.9. Les territoires d'intérêt esthétique .....	17
1.2.10. Les territoires d'intérêt écologique .....	17
1.2.11. Les contraintes anthropiques .....	19
1.2.12. Transport .....	19
<b>2 DEUXIÈME PARTIE</b> .....	16
<b>La division du territoire en unités de planification</b> .....	20
2.1. Identification des unités de planification .....	20
2.2. Le nombre d'unités de planification .....	20
<b>3 TROISIÈME PARTIE</b> .....	20
<b>Le plan d'urbanisme</b> .....	24
3.1. Description et planification des unités de planification .....	24
3.2. Planification sectorielle .....	24
<b>4 QUATRIÈME PARTIE</b> .....	25
<b>Le cadre de gestion</b> .....	29
4.1. Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay .....	29
4.2. Comité technique .....	29



# CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT VS-RU-2012-46

## PLAN D'URBANISME DE VILLE DE SAGUENAY

### AVERTISSEMENT

*Le présent document constitue une codification administrative du règlement VS-R-2012-2 adopté par le conseil municipal de la Ville de Saguenay.*

*Cette codification intègre les modifications apportées au règlement VS-R-2012-2.*

Cette codification doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement VS-R-2012-2 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement VS-R-2012-2 ou de ses règlement modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut. Les modifications aux zones et aux grilles des usages et des normes sont codifiées dans les grilles des usages et des normes.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative:

<b>No de règlement</b>	<b>No de dossier</b>	<b>Avis de motion</b>	<b>Adoption</b>	<b>Entrée en vigueur</b>
VS-R-2012-2		22-12-2011	09-01-2012	11-02-2012
VS-RU-2012-46	ARP-1	07-05-2012	04-06-2012	06-07-2012
VS-RU-2012-76	ARP-6 ET 8	04-09-2012	01-10-2012	02-11-2012
VS-RU-2012-114	ARP-18-19-20-21	05-11-2012	20-12-2012	21-01-2013
VS-RU-2013-1	ARP-22 ET 23	03-12-2012	08-01-2013	09-02-2013
VS-RU-2013-32	ARP-25-26 ET 27	04-02-2013	04-03-2013	05-04-2013
VS-RU-2013-65	ARP-28 ET 31	02-04-2013	12-08-2013	13-09-2013
VS-RU-2013-85	ARP-32	06-05-2013	03-06-2013	11-07-2013
VS-RU-2013-86	ARP-33 ET 35	06-05-2013	03-06-2013	11-07-2013
VS-RU-2013-94	ARP-36 ET 38	03-06-2013	26-06-2013	01-08-2013
VS-RU-2013-112	ARP-39 ET 40	26-06-2013	12-08-2013	20-09-2013
VS-RU-2013-137	ARP-41 ET 42	03-09-2013	30-09-2013	08-11-2013
VS-RU-2013-145	ARP-45	30-09-2013	02-12-2013	10-01-2014
VS-RU-2013-147	ARP-47	30-09-2013	02-12-2013	10-01-2014
VS-RU-2014-21	ARP-44 ET 46	30-09-2013	03-03-2014	23-05-2014
VS-RU-2014-12	ARP-37-48-49-50 ET 51	30-12-2013	03-02-2014	14-03-2014
VS-RU-2014-67	ARP-52	02-06-2014	02-07-2014	13-08-2014
VS-RU-2014-69	ARP-55	02-06-2014	02-07-2014	13-08-2014
VS-RU-2014-80	ARP-54	02-07-2014	11-08-2014	24-09-2014
VS-RU-2014-82	APR-56 ET 57	02-07-2014	11-08-2014	24-09-2014
VS-RU-2014-100	ARP-61	06-10-2014	03-11-2014	11-12-2014
VS-RU-2014-102	ARP-59, 62, 64, 66 ET 67	06-10-2014	03-11-2014	11-12-2014
VS-RU-2014-114	ARP-69	03-11-2014	01-12-2014	08-01-2015
VS-RU-2015-3	ARP-68 ET 70	01-12-2014	12-01-2015	19-02-2015
VS-RU-2015-18	ARP-65 ET 71	12-01-2015	02-02-2015	12-03-2015
VS-RU-2015-36	ARP-73	02-03-2015	07-04-2015	14-05-2015
VS-RU-2015-38	ARP-74	02-03-2015	07-04-2015	14-05-2015
VS-RU-2015-40	ARP-72	02-03-2015	07-04-2015	14-05-2015
VS-RU-2015-74	ARP-83 ET 84	01-06-2015	06-07-2015	13-08-2015
VS-RU-2015-76	ARP-85	01-06-2015	06-07-2015	13-08-2015
VS-RU-2015-102	ARP-86-87-88 89	05-10-2015	02-11-2015	10-12-2015

No de règlement	No de dossier	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur
VS-RU-2015-117	ARP-92	02-11-2015	07-12-2015	14-01-2016
VS-RU-2016-3	ARP-90, 93 et 94	07-12-2015	11-01-2016	18-02-2016
VS-RU-2016-24	ARP-82	01-02-2016	07-03-2016	14-04-2016
VS-RU-2016-26	ARP-95	01-02-2016	07-03-2016	14-04-2016
VS-RU-2016-21	ARP-96	07-03-2016	04-04-2016	12-05-2016
VS-RU-2016-52	ARP-97	2016-04-04	02-05-2016	09-06-2016
VS-RU-2016-27	ARP-98	07-03-2016	04-04-2016	12-05-2016
VS-RU-2016-27	ARP-99	04-04-2016	02-05-2016	05-08-2016
VS-RU-2016-66	ARP-100 et 101	02-05-2016	06-06-2016	14-07-2016
VS-RU-2016-78	ARP-102	06-06-2016	04-07-2016	11-08-2016
VS-RU-2016-74	ARP-103	06-06-2016	04-07-2016	11-08-2016
VS-RU-2016-76	ARP-104	06-06-2016	04-07-2016	11-08-2016
VS-RU-2016-83	ARP-105	06-06-2016	04-07-2016	11-08-2016
VS-RU-2016-124	ARP-106-107-108	06-09-2016	03-10-2016	11-11-2016
VS-RU-2016-126	ARP-109	06-09-2016	03-10-2016	11-11-2016
VS-RU-2016-128	ARP-110	06-09-2016	03-10-2016	11-11-2016
VS-RU-2016-142	ARP-111	03-10-2016	07-11-2016	15-12-2016
VS-RU-2016-159	ARP-113	07-11-2016	05-12-2016	12-01-2017
VS-RU-2017-1	ARP-115 et 116	05-12-2016	16-01-2017	23-02-2017
VS-RU-2017-2	ARP-114	05-12-2016	16-01-2017	23-02-2017
VS-RU-2017-11	ARP-117	16-01-2017	06-02-2017	16-03-2017
VS-RU-2017-30	ARP-118	06-03-2017	03-04-2017	11-05-2017
VS-RU-2017-32	ARP-119	06-03-2017	03-04-2017	11-05-2017
VS-RU-2017-46	ARP-120	06-03-2017	01-05-2017	08-06-2017
VS-RU-2017-61	ARP-121	01-05-2017	05-06-2017	13-07-2017
VS-RU-2017-63	ARP-122 et 123	01-05-2017	05-06-2017	13-07-2017
VS-RU-2017-65	ARP-124	01-05-2017	05-06-2017	13-07-2017
VS-RU-2017-74	ARP-125 et 126	05-06-2017	03-07-2017	10-08-2017
VS-RU-2017-85	ARP-129	03-07-2017	07-08-2017	14-09-2017
VS-RU-2017-89	ARP-130-132-133	03-07-2017	07-08-2017	14-09-2017
VS-RU-2017-87	ARP-131	03-07-2017	07-08-2017	14-09-2017
VS-RU-2017-118	ARP-134-135-136-137	05-09-2017	02-10-2017	09-11-2017
VS-RU-2018-30	ARP-138-139-140	05-03-2018	03-04-2018	10-05-2018
VS-RU-2018-49	ARP-141	03-04-2018	07-05-2018	14-06-2018
VS-RU-2018-47	ARP-142	03-04-2018	07-05-2018	14-06-2018
VS-RU-2018-28	ARP-127	15-01-2018	03-04-2018	11-06-2018
VS-RU-2018-64	ARP-143	07-05-2018	04-06-2018	12-07-2018
VS-RU-2018-87	ARP-144	04-06-2018	03-07-2018	09-08-2018
VS-RU-2018-89	ARP-145	04-06-2018	03-07-2018	09-08-2018
VS-RU-2018-98	ARP-148	03-07-2018	06-08-2018	12-09-2018
VS-RU-2018-118	ARP-149 et 151	04-09-2018	01-10-2018	05-11-2018
VS-RU-2018-135	ARP-152 et 154	01-10-2018	05-11-2018	13-12-2018
VS-RU-2018-100	ARP-147	03-07-2018	03-12-2018	10-01-2019
VS-RU-2018-146	ARP-153, 155 et 156	05-11-2018	03-12-2018	10-01-2019
VS-RU-2019-4	ARP-157	03-12-2018	03-12-2018	21-01-2019
VS-RU-2018-144	ARP-146	03-07-2018	03-12-2018	08-03-2019
VS-RU-2019-45	ARP-161 et 162	04-02-2019	04-03-2019	11-04-2019
VS-RU-2019-26	ARP-158-159 et 160	14-01-2019	04-02-2019	14-03-2019
VS-RU-2019-55	ARP-163-164-165 et 166	04-03-2019	01-04-2019	09-05-2019
VS-RU-2019-65	ARP-167	01-04-2019	06-05-2019	13-06-2019
VS-RU-2019-71	ARP-168 et 169	06-05-2019	03-06-2019	11-07-2019
VS-RU-2019-109	ARP-173 et 174	03-09-2019	07-10-2019	15-11-2019
VS-RU-2019-119	ARS-175 et 176	07-10-2019	04-11-2019	09-12-2019

No de règlement	No de dossier	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur
VS-RU-2020-6	ARP-177	02-12-2019	13-01-2020	20-02-2020
VS-RU-2020-13	ARP -178 et 179	13-01-2020	03-02-2020	12-03-2020
VS-RU-2020-51	ARP-181	02-03-2020	25-05-2020	30-06-2020
VS-RU-2020-53	ARP-183	08-05-2020	25-05-2020	30-06-2020
VS-RU-2020-64	ARP-184-185-186	01-06-2020	06-07-2020	11-08-2020
VS-RU-2020-82	ARP-187	06-07-2020	03-08-2020	08-09-2020
VS-RU-2020-104	ARP-188	08-09-2020	05-10-2020	10-11-2020
VS-RU-2020-110	ARP-189	05-10-2020	07-12-2020	19-01-2021
VS-RU-2020-120	ARP-190	02-11-2020	07-12-2020	19-01-2021
VS-RU-2021-1	ARP-192	07-12-2020	18-01-2021	23-02-2021
VS-RU-2021-29	ARP-191-193	18-01-2021	01-03-2021	04-06-2021
VS-RU-2021-50	ARP-195	01-03-2021	06-04-2021	11-05-2021
VS-RU-2021-51	ARP-199	01-03-2021	06-04-2021	11-05-2021
VS-RU-2021-52	ARP-194-196-197-198	01-03-2021	06-04-2021	11-05-2021
VS-RU-2021-62	ARP-200	06-04-2021	03-05-2021	08-06-2021
VS-RU-2021-64	ARP-203-204	06-04-2021	03-05-2021	08-06-2021
VS-RU-2021-66	ARP-201	06-04-2021	03-05-2021	08-06-2021
VS-RU-2021-75	ARP-206-207	03-05-2021	07-06-2021	13-07-2021
VS-RU-2021-93	ARP-208	07-06-2021	05-07-2021	10-08-2021
VS-RU-2021-95	ARP-209	07-06-2021	05-07-2021	10-08-2021
VS-RU-2021-113	ARP-210	05-07-2021	02-08-2021	07-09-2021
VS-RU-2021-128	ARP-213	02-08-2021	07-09-2021	12-10-2021
VS-RU-2021-130	ARP-214-215	02-08-2021	07-09-2021	12-10-2021
VS-RU-2021-139	ARP-170	07-09-2021	04-10-2021	09-11-2021
VS-RU-2021-141	ARP-216	07-09-2021	04-10-2021	09-11-2021
VS-RU-2022-21	ARP-217-218-219-220-221	07-02-2022	07-03-2022	12-04-2022
VS-RU-2022-35	ARP-224	07-03-2022	05-04-2022	10-05-2022
VS-RU-2022-45	ARP-223-227	05-04-2022	03-05-2022	07-06-2022
VS-RU-2022-55	ARP-225-228-229-230	03-05-02022	07-06-2022	12-07-2022
VS-RU-2022-83	ARP-235-236-237-238-239	09-08-2022	06-09-2022	11-10-2022
VS-RU-2022-94	ARP-240-242	06-09-2022	04-10-2022	08-11-2022
VS-RU-2022-102	ARP-243-244-245	04-10-2022	08-11-2022	13-12-2022
VS-RU-2023-1	ARP-246-247	08-11-2022	17-01-2023	21-02-2023
VS-RU-2023-25	ARP-248	07-09-2023	04-04-2023	09-05-2023
VS-RU-2023-35	ARP-250	04-04-2023	09-05-2023	13-06-2023
VS-RU-2023-37	ARP-249	04-04-2023	09-05-2023	13-06-2023
VS-RU-2023-49	ARP-251-252	09-05-2023	06-06-2023	11-07-2023
VS-RU-2023-60	ARP-253-254-255-256-257-258	06-06-2023	04-07-2023	08-08-2023
VS-RU-2023-73	ARP-259	04-07-2023	08-08-2023	12-09-2023
VS-RU-2023-82	ARP-260-261-262	08-08-2023	05-09-2023	10-10-2023
VS-RU-2023-113	ARP-266	03-10-2023	07-11-2023	12-12-2023
VS-RU-2024-1	ARP-268-269-270-271-272	05-12-2023	16-01-2024	20-02-2024
VS-RU-2024-6	ARP-273-274	16-01-2024	06-02-2024	12-03-2024
VS-RU-2024-13	ARP-275	06-02-2024	05-03-2024	09-04-2024
VS-RU-2024-23	ARP-276	05-03-2024	03-04-2024	07-05-2024
VS-RU-2024-25	ARP-277	05-03-2024	03-04-2024	07-05-2024
VS-RU-2024-34	ARP-279-280	03-04-2024	07-05-2024	11-06-2024
VS-RU-2024-45	ARP-282	07-05-2024	04-06-2024	09-07-2024
VS-RU-2024-46	ARP-281	07-05-2024	04-06-2024	09-07-2024
VS-RU-2024-68	ARP-284	03-07-2024	06-08-2024	10-09-2024

<b>No de règlement</b>	<b>No de dossier</b>	<b>Avis de motion</b>	<b>Adoption</b>	<b>Entrée en vigueur</b>
VS-RU-2024-77	ARP-285	06-08-2024	04-09-2024	08-10-2024
VS-RU-2024-118	ARP-278	03-04-2024	05-11-2024	10-12-2024
VS-RU-2024-121	ARP-286	05-11-2024	03-12-2024	07-01-2025
VS-RU-2024-123	ARP-187	05-11-2024	03-12-2024	07-01-2025
VS-RU-2025-1	ARP-288	03-12-2024	14-01-2025	18-02-2025
VS-RU-2025-3	ARP-289	01-12-2024	14-01-2025	18-02-2025
VS-RU-2025-14	ARP-267	04-02-2025	04-03-2025	08-04-2025
VS-RU-2025-16	ARP-291	04-02-2025	04-03-2025	08-04-2025
VS-RU-2025-24	ARP-290	04-03-2025	08-04-2025	13-05-2025
VS-RU-2025-31	ARP-293	08-04-2025	06-05-2025	10-06-2025

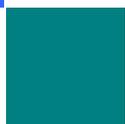
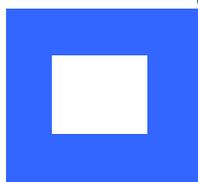
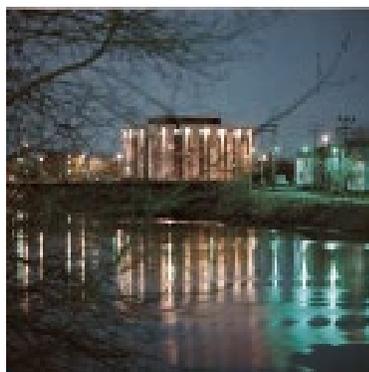
Le plan d'urbanisme fait partie d'un processus de planification du territoire prévu dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Dans le cadre de ce processus, la Ville de Saguenay a adopté le 6 juin 2011, un Schéma d'aménagement et de développement révisé. Celui-ci donne la vision d'avenir ainsi que la vision d'aménagement et de développement des grandes fonctions urbaines et rurales de la ville. Le document est conforme aux orientations que le gouvernement, ses ministères, ses mandataires et les organismes publics poursuivent.

Le plan d'urbanisme s'inscrit à la suite de ce premier document de planification. Il doit être conforme aux orientations et aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé.

Les objectifs de départ du plan d'urbanisme sont :

- Compléter, en précisant pour chaque secteur de la ville, la planification du territoire contenu dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé.
- Intégrer à la planification, les préoccupations et les attentes des citoyens tout en assurant une cohérence des interventions dans une perspective de développement durable.
- Définir pour chaque secteur de la ville, les objectifs d'urbanisme à la base des différents règlements (zonage, PIIA, ...).



La démarche poursuivie pour la réalisation du plan d'urbanisme de la Ville de Saguenay se divise en quatre parties :

- **Partie 1** : [Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme](#)
- **Partie 2** : [La division du territoire en unités de planification](#)
- **Partie 3** : [Le plan d'urbanisme, une planification sectorielle du territoire](#)
- **Partie 4** : [Le cadre de gestion.](#)

La première partie, présente les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme contenues dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé adopté en juin 2011. Ces grandes orientations donnent les directions d'aménagement et d'urbanisme privilégiées sur le territoire de Saguenay. Elles représentent la base du plan d'urbanisme afin d'assurer une harmonisation entre les différents documents de planification.

La deuxième partie divise le territoire de Saguenay en unités de planification. Les unités ont été créées d'une part en fonction de l'affectation attribuée par le Schéma d'aménagement et de développement révisé, et d'autre part en fonction de l'usage des terrains et des bâtiments (créer des secteurs homogènes).

La troisième partie évalue chaque unité de planification en fonction de critères physiques, environnementaux, sociaux et urbanistiques et définit pour chaque unité, les orientations, les affectations et le tracé des principales voies de circulation. Il s'agit d'une planification détaillée du territoire conforme aux orientations contenues dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé présenté dans la première partie.

Enfin la quatrième partie donne la structure de gestion et la mise en œuvre du plan d'urbanisme.



## 1. GRANDES ORIENTATIONS

### 1.1. Les grandes vocations

Le territoire de Saguenay se divise en trois grandes vocations. Il s'agit des périmètres urbains, de la zone agricole permanente et enfin de la zone forestière (voir Carte 1).

#### 1.1.1. Les périmètres urbains

Les périmètres urbains servent à établir la limite entre les zones urbanisées (zones résidentielles, artères commerciales et de services, pôles institutionnels, centres-villes, parcs récréatifs) ou affectées à l'urbanisation et les zones naturelles ou d'utilisation extensive du territoire telles que l'agriculture, la forêt et la villégiature.

Le schéma d'aménagement et de développement a identifié 14 périmètres urbains. Ils couvrent 12% du territoire et accueillent 80% de la population.

En raison de la disponibilité de l'espace à l'intérieur de ces périmètres urbains et la volonté de consolider les fonctions urbaines existantes, le schéma d'aménagement et de développement préconise les interventions suivantes sur les périmètres urbains :

- La conservation des limites des périmètres urbains et lorsque nécessaire, des ajustements de ces limites pour différencier clairement les zones urbanisées et les zones à vocation agricole et forestière;
- À partir d'une analyse spécifique de l'organisation des infrastructures, des espaces vacants disponibles dans la trame urbaine et des besoins réels des fonctions urbaines à proximité des pôles d'emplois, la Ville pourra, en collaboration avec les intervenants, procéder à une modification des limites des périmètres urbains identifiés dans le schéma d'aménagement et de développement.

#### 1.1.2. La zone agricole permanente

La fonction agricole touche les espaces réservés à des fins agricoles. Il s'agit essentiellement du territoire à l'intérieur de la zone agricole permanente et régi par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

La zone agricole permanente couvre 38% du territoire de la ville. En matière d'aménagement et d'urbanisme, cette loi implique l'atteinte des objectifs suivants :

- Favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles;
- Assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture;
- Favoriser la protection et le développement des activités et des exploitations agricoles.

La protection du territoire agricole et la préservation du capital terre comme outil de développement et ressource rare et non renouvelable, est une préoccupation majeure dans le schéma d'aménagement et de développement.

#### 1.1.3. La zone forestière

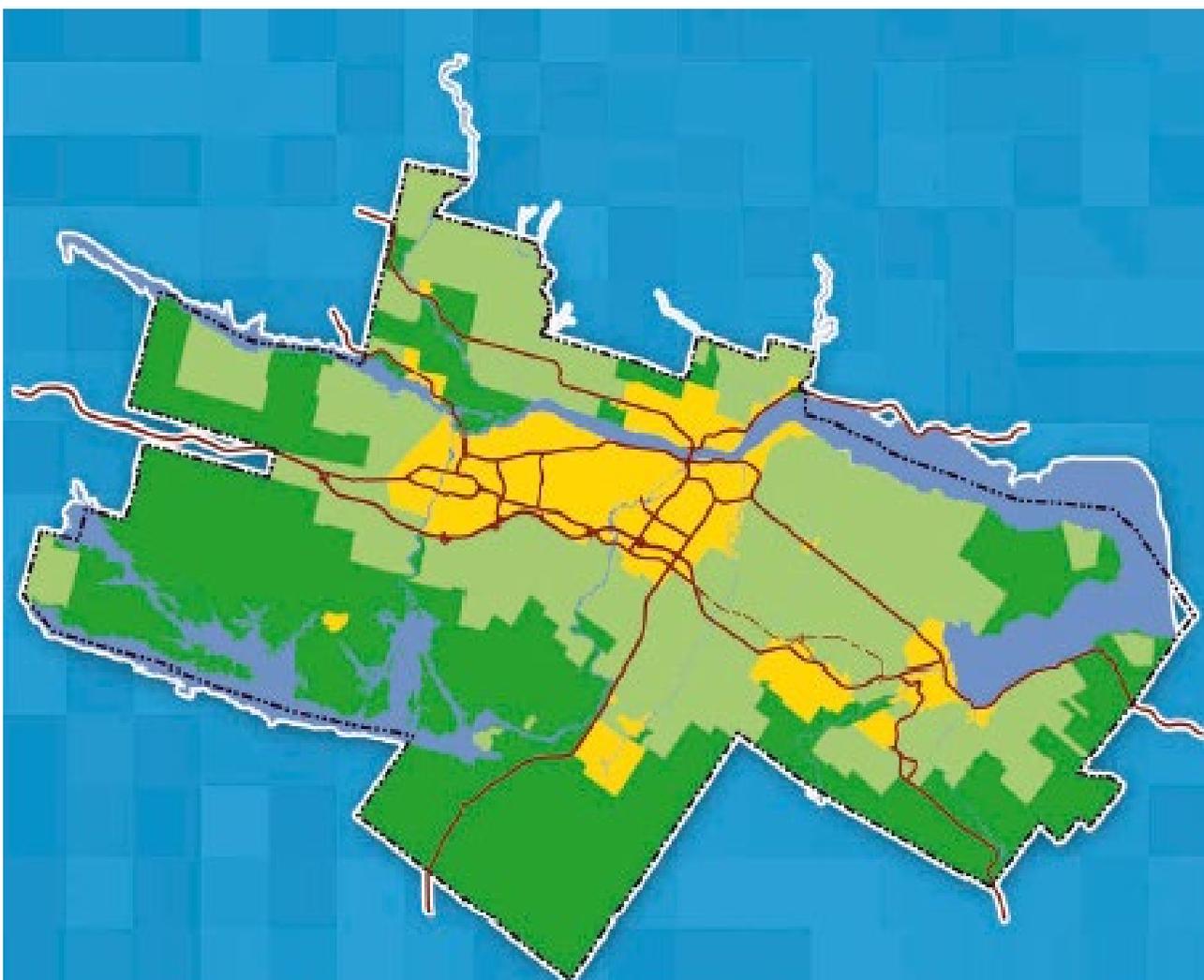
La zone forestière couvre 45% du territoire de la ville. Elle ceinture la zone agricole permanente.

La forêt occupe des fonctions écologiques, économiques et sociales. Elle est caractérisée par sa polyvalence et ses utilisations multiples (exploitation des ressources, villégiature, récréation, etc.).

Le développement durable de la forêt est une préoccupation dans le schéma d'aménagement et de développement.

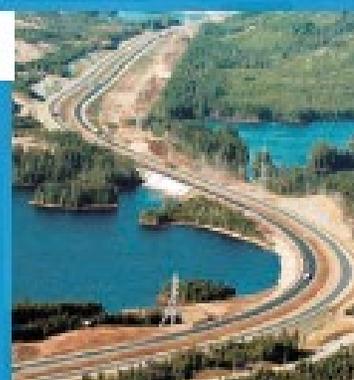


# CARTE 1 Les vocations du territoire



## LÉGENDE

- Limite de ville
- Réseau routier majeur
- Périètre urbain
- Zone agricole permanente
- Zone forestière



## 1.2. Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé donne les orientations d'aménagement et d'urbanisme reliées à chaque grande fonction du territoire. Ces orientations deviennent les lignes directrices du plan d'urbanisme.

### 1.2.1. Fonction urbaine à l'intérieur des périmètres urbains

La fonction urbaine touche certains espaces urbanisés et les espaces à urbaniser à l'intérieur des périmètres urbains. Elle englobe les développements résidentiels et les usages commerciaux, industriels, de services et institutionnels de nature locale ou isolée. Les grandes fonctions régionales sont traitées spécifiquement.

Pour le développement résidentiel dans la trame urbaine, les orientations sont :

- Consolider et compléter les secteurs résidentiels existants;
- Préserver et améliorer la qualité des milieux résidentiels existants;
- Diriger l'expansion urbaine dans les zones en continuité avec la trame urbaine existante.

Pour les aires commerciales, industrielles et autres dans la trame urbaine, l'orientation et les objectifs sont :

- Assurer une gestion des aires commerciales, industrielles et autres dans la trame résidentielle.

## 1.2.2. Fonction commerces et services à l'intérieur des périmètres urbains

La structure commerciale et de services à caractère régional est composée (voir Carte 2) :

- Des centres-villes de Chicoutimi, Jonquière, Bagotville, Kénogami et Arvida;
- Des axes commerciaux Talbot, René-Lévesque – Saint-François – Harvey, du Royaume, Saint-Paul, 6<sup>e</sup> Rue – du Port et Sainte-Geneviève;
- Des mégacentres Talbot et René-Lévesque.

La ville de Saguenay se positionne comme le pôle commercial et de services du Nord-Est québécois. La ville veut maintenir sa position de pôle commercial et de services régional et extrarégional.

### Centres-villes

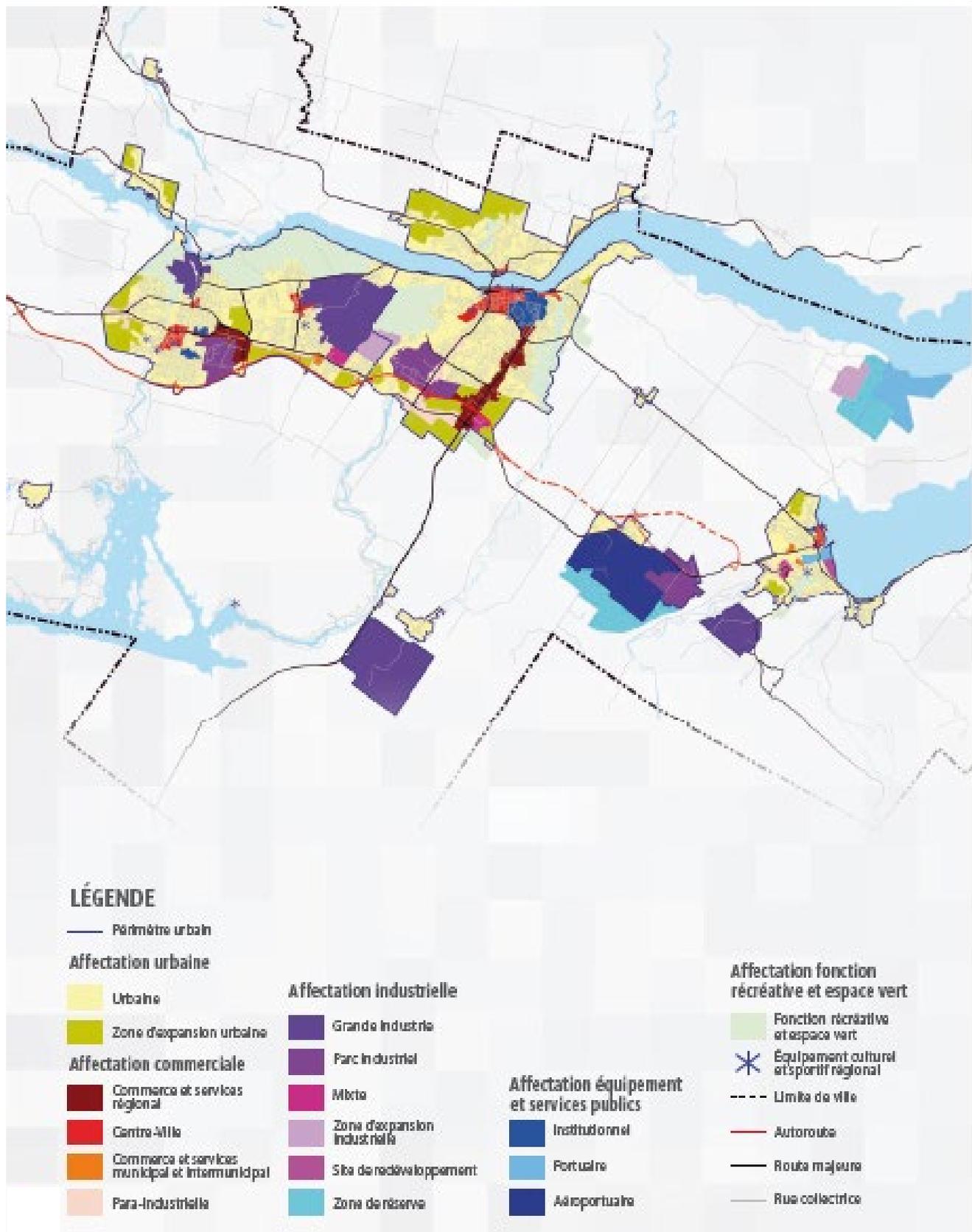
- Reconnaître et développer les centres-villes de Jonquière, Chicoutimi, La Baie (Bagotville), Arvida et Kénogami comme les pôles régionaux de services;
- Renforcer l'image distinctive et créer des milieux de vie attrayants, valorisés et multifonctionnels avec les centres-villes.

### Artères commerciales

- Consolider l'activité commerciale régionale et orienter le développement commercial de grandes surfaces vers les centres d'activités existants correspondant au boulevard Talbot et au secteur René-Lévesque – Saint-François – Harvey;
- Consolider les concentrations commerciales, municipales et intermunicipales actuelles sur les grandes artères Sainte-Geneviève, rue Bagot, l'intersection 6<sup>e</sup> Rue / du Port et du Royaume;
- Favoriser une vocation para-industrielle pour les artères Saint-Paul, du Royaume et du Port en complémentarité avec les artères régionales des centres-villes.



# CARTE 2 AFFECTATION MILIEU URBAIN



### 1.2.3. Fonction industrielle à l'intérieur des périmètres urbains

Les espaces industriels sur le territoire de Saguenay se répartissent en sept parcs industriels et cinq zones industrielles correspondant aux sites de la grande industrie.

Les orientations pour la fonction industrielle sont pour :

#### La grande industrie

Assurer le dynamisme, le développement et le rayonnement des zones de grande industrie.

#### Objectifs

- Stimuler le rayonnement et l'image de marque du complexe industriel d'Arvida et de la nouvelle technologie AP-50 dans l'environnement immédiat;
- Consolider, protéger et mettre en valeur les zones de grande industrie existantes (cohabitation avec les autres usages);
- Développer un parc industriel spécialisé dans les créneaux de développement de la ville dans le secteur du chemin de la Réserve (rues de la Chute-du-Diable et des Siliciums);
- Créer et développer un parc industriel à proximité des installations maritimes de Grande-Anse pour la grande entreprise et les industries qui exportent ou importent des produits via les installations portuaires;
- Offrir des espaces et des conditions favorables pour l'implantation de grandes entreprises au Transfoparc;
- Requalifier le site industriel désaffecté de l'ancienne usine Abitibi Consol à La Baie.

#### Les parcs industriels

- Soutenir le développement industriel et para-industriel dans les parcs industriels de Jonquière, du Haut-Saguenay et du Transfoparc;
- Convertir les parcs industriels d'Arvida, de La Baie et celui en bordure du boulevard Talbot en secteur mixte.

### 1.2.4. Fonction services publics à l'intérieur des périmètres urbains

Saguenay est l'un des plus importants centres de services publics à l'extérieur des régions de Montréal et de Québec. La ville doit continuer de fournir des services publics et parapublics dignes du rôle qu'elle assume.

Les équipements et les services publics se répartissent sur l'ensemble du territoire avec sept zones structurantes :

- Cégep de Jonquière;
- Hôpital de Jonquière;
- Centre fiscal;
- Secteur institutionnel de Chicoutimi;
- Base militaire;
- Port de Grande-Anse;
- Hôpital de La Baie.

Les orientations pour la fonction services publics sont :

#### Le savoir et la recherche

- Développer une Cité du savoir et de la santé à partir du pôle institutionnel de Chicoutimi;
- Assurer des liens et une complémentarité entre la Cité du savoir et de la santé et les zones désignées du Cégep de Jonquière et les hôpitaux sur le territoire.

#### Les services publics et parapublics

- Assurer le rayonnement et le dynamisme de Saguenay en tant que pôle de services publics et parapublics pour le Nord et le Nord-Est du Québec.



### Le développement des installations civiles et militaires de l'aéroport de Bagotville

- Encourager et supporter l'implantation de nouvelles infrastructures militaires sur le territoire;
- Améliorer l'offre de services aéronautiques dans le but de répondre à de nouveaux besoins;
- Développer une filière industrielle et commerciale sur les terrains vacants de l'aéroport;
- Développer des stratégies de prospection pour repérer et solliciter les entreprises aéronautiques.

### La vocation portuaire et maritime des installations portuaires de Grande-Anse

- Préserver l'intégrité de la voie maritime du Saguenay;
- Rattacher les installations portuaires de Grande-Anse à une ligne de chemin de fer, aux principaux axes routiers et à un parc industriel maritime intermodal;
- Préserver les qualités extrinsèques du terminal maritime de Grande-Anse;
- Poursuivre le développement des activités portuaires.

### 1.2.5. Fonction agricole dans la zone agricole permanente

Au même titre que le gouvernement, la Ville accorde la priorité aux activités et aux exploitations agricoles et assure la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture.

Toutefois, la Ville souhaite reconnaître un secteur agricole dynamique caractérisé par la prédominance de l'agriculture et un secteur agricole viable caractérisé par la dominance agroforestière. Le secteur agricole viable est peu ou faiblement exploité à des fins agricoles et présente des terres en friche, des terres de moindre potentiel agricole ou des terres à l'abandon, boisées ou exploitées à des fins agroforestières.

La dynamisation des milieux agricoles viables passe par le développement d'activités connexes à l'agriculture.

La Ville reconnaît également la présence d'îlots déstructurés à l'intérieur de la zone agricole permanente.

Les orientations sont :

- Protéger et mettre en valeur la zone agricole permanente en accordant la priorité aux activités et aux exploitations agricoles;

- Favoriser le développement et la mise en valeur des activités agricoles;
- Préserver les composantes paysagères et les milieux d'intérêt de la coupe forestière.

### 1.2.6. Fonction forestière dans la zone forestière

Cette grande fonction correspond à l'espace situé à l'extérieur de la zone agricole permanente et des périmètres urbains.

Les orientations sont :

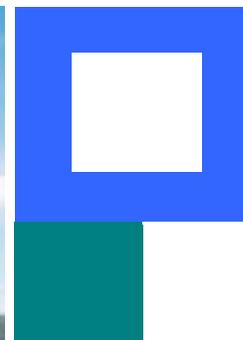
- Favoriser un développement polyvalent du milieu forestier tout en respectant les principes du développement durable;
- Préserver les composantes paysagères et les milieux d'intérêt;
- Contrôler le développement des usages non agricoles et forestiers tout en respectant les principes du développement durable.

### 1.2.7. Fonction récréative et espace vert dans l'ensemble du territoire

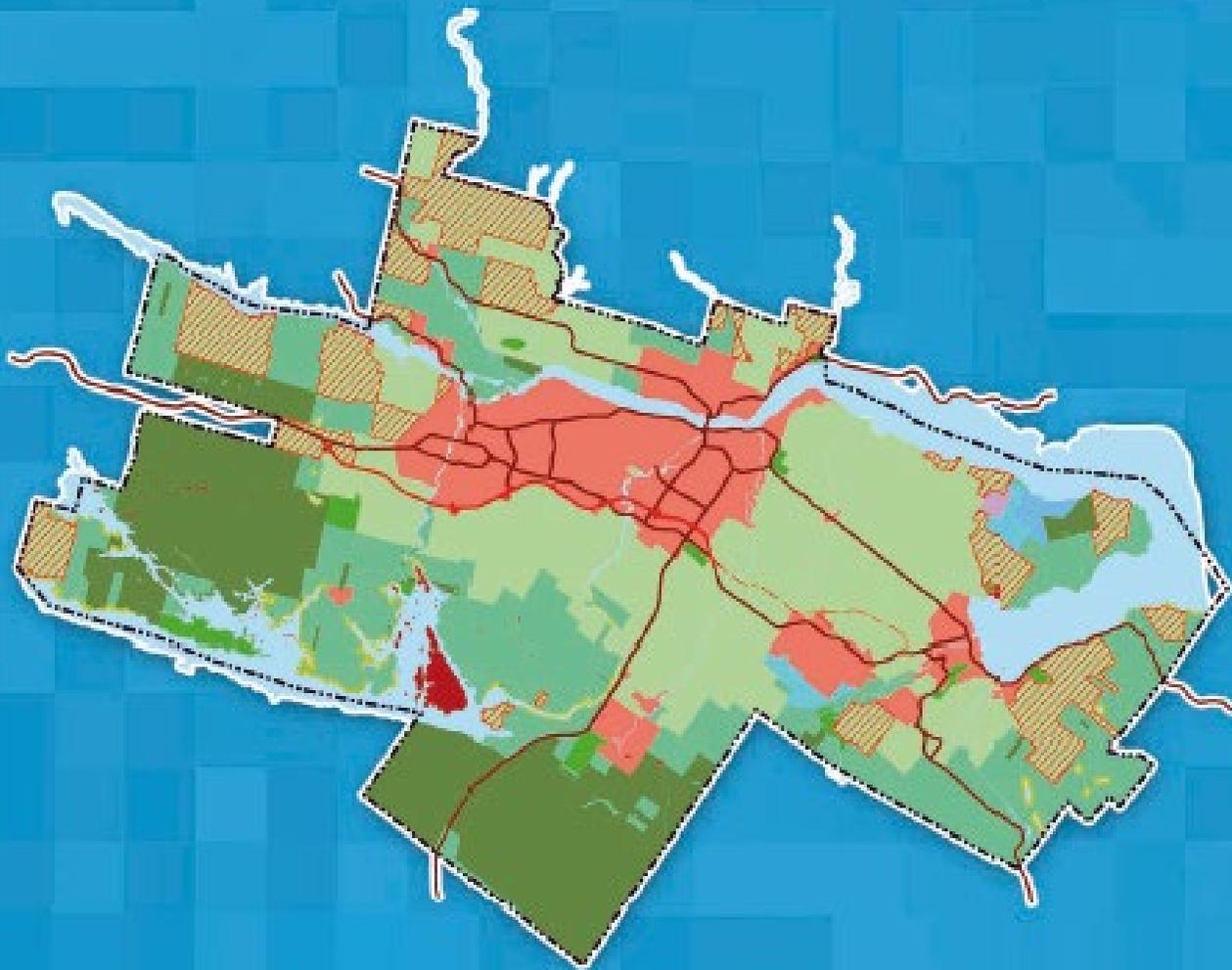
Saguenay dispose d'un nombre important de grands espaces récréatifs et d'espaces verts (parc urbain, golf, centre de ski, ...). Aux grands espaces verts, se greffent des équipements sportifs et culturels de nature régionale (Pulperie, Mont-Jacob, parc Saint-Jacques, ...).

Les orientations sont :

- Reconnaître, consolider et mettre en valeur les grands ensembles récréatifs, naturels, culturels et sportifs.



# CARTE 3 AFFECTATION RURALE



## LÉGENDE

### Affectation urbaine

- Agricole dynamique
- Agricole viable

### Affectation forestière

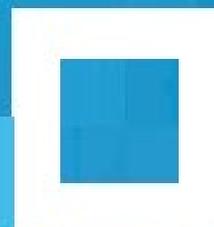
- Forêt de production
- Forêt récréative
- Conservation
- Viticulture

### Autres affectations

- Périphérie urbaine
- Récréative
- Zone d'expansion industrielle
- Zone de réserve
- Portuaire

### Autres éléments

- Limite de ville
- Autoroute
- Autoroute projetée
- Route majeure



### 1.2.8. Le patrimoine bâti

Saguenay entend assurer la reconnaissance, la conservation et la mise en valeur des éléments distinctifs de son patrimoine bâti par :

- L'attribution de statuts juridiques appropriés en fonction du potentiel de monumentalité de chacun des sites, immeubles ou ensembles d'immeubles;
- La conservation des sites, monuments et biens culturels protégés par un statut juridique;
- La mise en valeur des différents sites, immeubles et concentrations de bâtiments d'intérêt patrimonial.

### 1.2.9. Les territoires d'intérêt esthétique

Saguenay fait valoir son positionnement au sein d'un immense parc naturel. Saguenay veut accentuer cette image d'un parc naturel.

Les interventions projetées sont :

- Préserver le caractère naturel et le paysage du fjord et de la rivière Saguenay;
- Mettre en valeur le parcours riverain des rivières aux Sables, Chicoutimi, à Mars, Ha! Ha!, Shipshaw, du Moulin, Valin et du lac Kénogami;
- Améliorer l'image des corridors de la route 175, de l'autoroute 70, du boulevard Saguenay – Saint-Jean-Baptiste – Grande-Baie et la Route du Fjord.

### 1.2.10. Les territoires d'intérêt écologique

La proximité d'un milieu naturel avec les activités humaines soulève naturellement des enjeux d'aménagement et de perturbation des milieux sensibles.

Ce qui rend le site de la ville de Saguenay varié, c'est la rupture dans les profils, les fortes dénivellations, les ravins argileux et les collines rocheuses boisées.

Les interventions sont :

- La protection adéquate et minimale des rives et du littoral des cours d'eau et des lacs;
- La conservation des collines rocheuses, des ravins et de la forêt urbaine;
- La préservation de l'intégrité des milieux humides, forestiers, fauniques et archéologiques.



# CARTE 4 TERRITOIRES D'INTÉRÊT



## LÉGENDE

- Patrimoine riverain
- Boisé urbain
- Lieu du patrimoine riverain
- Limite de ville
- Route du Fjord
- Route panoramique
- Route



### 1.2.11. Les contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques touchent essentiellement des activités humaines qui génèrent des contraintes à l'occupation du sol situé à proximité.

Sur le territoire de Saguenay, les contraintes identifiées sont :

#### Voies de circulation et infrastructures de transport

- L'autoroute 70;
- Fonctionnalité du réseau routier supérieur;
- Chemin de fer;
- Aéroport civil et militaire de Bagotville;
- Infrastructures de transport d'énergie et des barrages;
- Sites de dépôt de matières résiduelles et de traitement des déchets;
- Usines de traitement des eaux usées;
- Dépôts de neiges usées;
- Prises d'eau potable.

Les usages reliés à la sécurité, à la protection de services publics, aux grands équipements de transport de personnes et de marchandises et à la Défense nationale sont autorisés sur l'ensemble du territoire.

L'implantation de nouvelles infrastructures ou de nouveaux services publics devrait viser l'atteinte des objectifs fondamentaux suivants :

- Privilégier des sites offrant une capacité d'intégration à l'utilisation du sol environnant;
- Protéger les éléments naturels et humains d'intérêt;
- Établir des mesures d'intégration des bâtiments et atténuer l'impact visuel des infrastructures et équipements par des aménagements adéquats.

#### Usages et activités contraignants au niveau de l'environnement

##### Zones et parcs industriels

Pour l'ensemble de ces zones, il est recommandé de conserver les zones tampons actuelles et d'aménager de nouvelles zones afin de réduire au maximum les conflits d'usages.

##### Terrains potentiellement contaminés

Ces terrains peuvent dans certains cas, être développés pour des utilisations résidentielles, institutionnelles ou commerciales. Dans un esprit de développement durable, la Ville favorise la réhabilitation des terrains contaminés avec l'aide financière des gouvernements.

### Sites d'extraction de matières minérales

Pour les nouveaux sites d'extraction de sable, gravier ou de pierres à construire, sur les terres privées, il est recommandé de limiter ce type d'exploitation de façon temporaire en permettant seulement :

- Dans les périmètres urbains, les travaux d'extraction reliés à un projet de mise en valeur et de développement d'un site conformément à la réglementation;
- Dans la zone agricole permanente, les travaux d'extraction pour aménager un terrain ou un ensemble de terrains à des fins agricoles;
- Dans la zone agricole permanente et la zone forestière, les exploitations de matières minérales sur une base temporaire lorsqu'elles sont associées à un projet de construction (route, barrage, etc.) et qu'il n'y a aucune exploitation autorisée ou qui peut être autorisée à une distance de route de camion de 5 kilomètres ou moins du chantier prévu. L'exploitation d'une carrière ou d'une sablière temporaire doit s'effectuer conformément au Règlement sur les carrières et sablières RQ 1981, c.Q-2, r.2 du Québec.

### 1.2.12. Transport

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé donne la hiérarchie du réseau routier et indique les principales améliorations devant être apportées aux infrastructures de transport.

Les principales interventions sont :

#### Le réseau autoroutier

- Compléter l'autoroute 70 vers l'arrondissement de La Baie.

#### Le réseau national

- Compléter le lien routier à quatre voies divisées avec Québec;
- Étudier la faisabilité d'une voie de contournement du secteur nord de l'arrondissement de Chicoutimi;
- Étudier la faisabilité d'un deuxième pont sur la rivière Saguenay.

#### Sur les artères et les collectrices municipales

- Concevoir et aménager le domaine public pour les piétons et les cyclistes;
- Harmoniser les dimensions des rues comportant une largeur excessive de chaussée de manière à améliorer le confort des piétons et des cyclistes.



## 2. LA DIVISION DU TERRITOIRE EN UNITÉS DE PLANIFICATION

Le plan d'urbanisme aborde plus en détails l'aménagement et le développement des différentes fonctions sur le territoire.

Pour réaliser ce mandat, le territoire de Saguenay a été divisé en unités de planification selon différents critères.

### 2.1. Identification des unités de planification

Le découpage des unités de planification a été effectué sur la base des fonctions données par le Schéma d'aménagement et de développement révisé (centres-villes, artères commerciales, parcs industriels, pôles de services, ...) et des critères suivants :

- Conserver l'homogénéité des usages et des secteurs;
- L'implantation et l'apparence des constructions;
- Respecter l'historique du secteur;
- Le rôle du secteur à l'échelle municipale et régionale.

Les objectifs recherchés avec le plan d'urbanisme sont les suivants :

- Assurer l'organisation des usages dans les différents secteurs;
- Consolider les composantes urbaines et rurales existantes et renforcer leur vitalité;
- Améliorer l'environnement naturel et bâti dans les différents secteurs;
- Développer et améliorer les communications internes et l'accessibilité des bâtiments publics (écoles, parcs, pôles d'emplois, ...) par les différents moyens de transport (vélo, marche, voiture, ...).

### 2.2. Le nombre d'unités de planification

Une analyse du rôle d'évaluation, des plans d'utilisation du sol et des photos aériennes ont permis de délimiter :

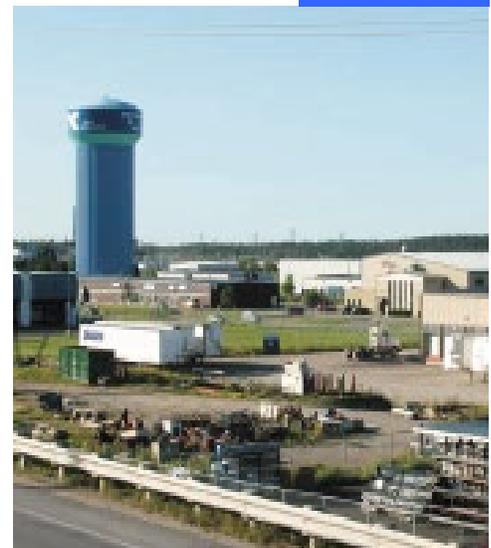
- 154 unités de planification sur l'ensemble du territoire.

La vocation des unités se répartit comme suit :

- 61 unités urbaines;
- 77 pôles d'emplois;
- 25 unités agricoles;
- 21 unités forestières.

La répartition des unités par arrondissement :

- 53 unités dans l'arrondissement de Jonquière;
- 66 unités dans l'arrondissement de Chicoutimi;
- 35 unités dans l'arrondissement de La Baie.



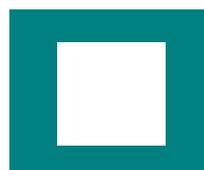
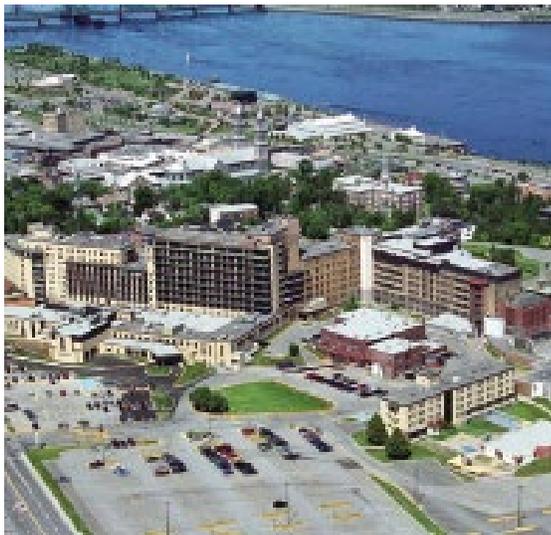
<b>URBAINE</b>			<b>(61 unités)</b>
<b>Unités par arrondissement</b>			
<b>Jonquière</b>	<b>Chicoutimi</b>	<b>La Baie</b>	
3 Shipshaw	27 Canton-Tremblay	127 La Baie	
7 Shipshaw		128 La Baie	
	10 Chicoutimi-Nord	131 La Baie	
32 Jonquière	14 Chicoutimi-Nord	137 La Baie	
33 Jonquière	18 Chicoutimi-Nord	138 La Baie	
34 Jonquière	20 Chicoutimi-Nord	139 La Baie	
36 Jonquière	22 Chicoutimi-Nord	143 La Baie	
38 Jonquière	74 Chicoutimi-Nord	144 La Baie	
39 Jonquière	156 Chicoutimi-Nord	149 La Baie	
43 Jonquière	158 Chicoutimi-Nord	150 La Baie	
46 Jonquière		152 La Baie	
47 Jonquière	60 Chicoutimi		
48 Jonquière	66 Chicoutimi		
50 Jonquière	67 Chicoutimi		
53 Jonquière	69 Chicoutimi		
58 Jonquière	70 Chicoutimi		
59 Jonquière	73 Chicoutimi		
62 Jonquière	76 Chicoutimi		
64 Jonquière	77 Chicoutimi		
65 Jonquière	80 Chicoutimi		
155 Jonquière	81 Chicoutimi		
157 Jonquière	82 Chicoutimi		
	84 Chicoutimi		
99 Lac-Kénogami	85 Chicoutimi		
	86 Chicoutimi		
	88 Chicoutimi		
	115 Chicoutimi		
	110 Laterrière		
	111 Laterrière		
	112 Laterrière		
<b>22 unités</b>	<b>28 unités</b>	<b>11 unités</b>	

## PÔLES D'EMPLOIS

(47 unités)

### Unités par arrondissement

Jonquière			Chicoutimi			La Baie		
35	(I)	Jonquière	12	(CS)	Chicoutimi-Nord	119	(P)	La Baie
37	(CV)	Jonquière	13	(CS)	Chicoutimi-Nord	124	(P)	La Baie
40	(CV)	Jonquière	15	(P)	Chicoutimi-Nord	125	(I)	La Baie
41	(P)	Jonquière	16	(CS)	Chicoutimi-Nord	129	(P)	La Baie
42	(C)	Jonquière	17	(P)	Chicoutimi-Nord	130	(CS)	La Baie
			19	(CV)	Chicoutimi-Nord	132	(CV)	La Baie
49	(P)	Jonquière	21	(CS)	Chicoutimi-Nord	133	(I)	La Baie
51	(I)	Jonquière				134	(I)	La Baie
52	(C)	Jonquière	71	(I)	Chicoutimi	135	(CS)	La Baie
54	(C)	Jonquière	72	(C)	Chicoutimi	136	(CS)	La Baie
55	(CV)	Jonquière	75	(CV)	Chicoutimi	140	(I)	La Baie
56	(I)	Jonquière	78	(P)	Chicoutimi	142	(CS)	La Baie
57	(P)	Jonquière	83	(C)	Chicoutimi	151	(I)	La Baie
61	(I)	Jonquière	87	(C)	Chicoutimi			
63	(C)	Jonquière	89	(C)	Chicoutimi			
			90	(C)	Chicoutimi			
			91	(C)	Chicoutimi			
			92	(C)	Chicoutimi			
			153	(P)	Chicoutimi			
			159	(I)	Chicoutimi			
			109	(I)	Laterrière			
<b>14 unités</b>			<b>20 unités</b>			<b>13 unités</b>		



<b>AGRICOLE</b>			<b>(25 unités)</b>
<b>Unités par arrondissement</b>			
<b>Jonquière</b>	<b>Chicoutimi</b>	<b>La Baie</b>	
2 Shipshaw	8 Canton-Tremblay	117 La Baie	
5 Shipshaw	23 Canton-Tremblay	118 La Baie	
	25 Canton-Tremblay	120 La Baie	
29 Jonquière	26 Canton-Tremblay	122 La Baie	
31 Jonquière		141 La Baie	
93 Jonquière	102 Chicoutimi	145 La Baie	
101 Jonquière	116 Chicoutimi	148 La Baie	
96 Lac-Kénogami	103 Chicoutimi – Laterrière		
	113 Chicoutimi – Laterrière		
	105 Laterrière		
	106 Laterrière		
	114 Laterrière		
<b>12 unités</b>	<b>11 unités</b>	<b>7 unités</b>	

<b>FORESTIER</b>			<b>(21 unités)</b>
<b>Unités par arrondissement</b>			
<b>Jonquière</b>	<b>Chicoutimi</b>	<b>La Baie</b>	
1 Shipshaw	9 Canton-Tremblay	121 La Baie	
4 Shipshaw	11 Canton-Tremblay	126 La Baie	
6 Shipshaw	24 Canton-Tremblay	146 La Baie	
	26 Canton-Tremblay	147 La Baie	
30 Jonquière			
	104 Laterrière		
100 Jonquière – Lac-Kénogami	107 Laterrière		
	108 Laterrière		
94 Lac-Kénogami	154 Laterrière		
95 Lac-Kénogami			
97 Lac-Kénogami			
98 Lac-Kénogami			
<b>9 unités</b>	<b>8 unités</b>	<b>4 unités</b>	

## 3. LE PLAN D'URBANISME

Cette partie consiste à évaluer et planifier chaque unité de planification en fonction de critères physiques, environnementaux et urbanistiques et à définir les orientations, les affectations et le tracé des principales voies de circulation. Le plan d'urbanisme présente la vision de l'utilisation actuelle et future de l'unité de planification.

La méthode choisie pour la réalisation du plan d'urbanisme donne une planification sectorielle des différentes parties du territoire de la ville (utilisation, protection...). Cette méthode permet d'avoir une planification étroitement associée aux règlements d'urbanisme. Elle est également plus près du citoyen, des élus et de l'ensemble des intervenants concernés.

### 3.1. Description et planification des unités de planification

La description et la planification de chaque unité de planification sont basées sur les éléments suivants :

#### Localisation

Il s'agit de décrire rapidement l'unité de planification, sa localisation dans l'ensemble de la ville et sa vocation principale.

#### Critères physiques

Évaluation de la qualité paysagère et naturelle de l'unité de planification et identification des contraintes naturelles.

- Topographie (talus, caps rocheux, montagnes, ravins);
- Hydrographie (cours d'eau, rivières);
- Contraintes naturelles (risques de mouvements de sol, parois rocheuses, zones d'inondation);
- Sites naturels d'intérêt (habitats fauniques, boisés, rivières, ravins).

#### L'accessibilité

L'accessibilité de l'unité de planification est présentée selon la hiérarchie du réseau routier et les différents modes de transport.

- Accessibilité;
- Trottoirs, voies cyclables.

#### Critères fonctionnels / utilisation du sol

Évaluation des éléments fonctionnels (usages et bâtiments). Il s'agit d'une description des activités existantes et projetées à l'intérieur de l'unité de planification. Les éléments esthétiques (patrimoine bâti) et environnementaux (contraintes) sont également présentés.

- Usages existants (implantation, densité, etc.);
- Parc, écoles, églises;
- Contraintes anthropiques (entreposage, usine, chemin de fer, autoroute);
- Patrimoine bâti.

#### Planification

La planification permet d'identifier des orientations d'aménagement et d'urbanisme pour les fonctions, les territoires d'intérêt et les contraintes à l'intérieur de chaque unité de planification.

Elle permet également de découper l'unité de planification en affectations et de décrire les usages et les densités pouvant être autorisés à l'intérieur de chaque affectation.

Enfin, la planification indique les liens cyclables et piétonniers privilégiés à l'intérieur de l'unité de planification et les interventions à prévoir sur le réseau routier.

### 3.2. Planification sectorielle

Les analyses et la planification de chaque unité de planification sont présentées dans quatre documents distincts :

#### Premier document

Les unités de planification à l'intérieur des périmètres urbains de l'arrondissement de Jonquière.

#### Deuxième document

Les unités de planification à l'intérieur des périmètres urbains de l'arrondissement de Chicoutimi.

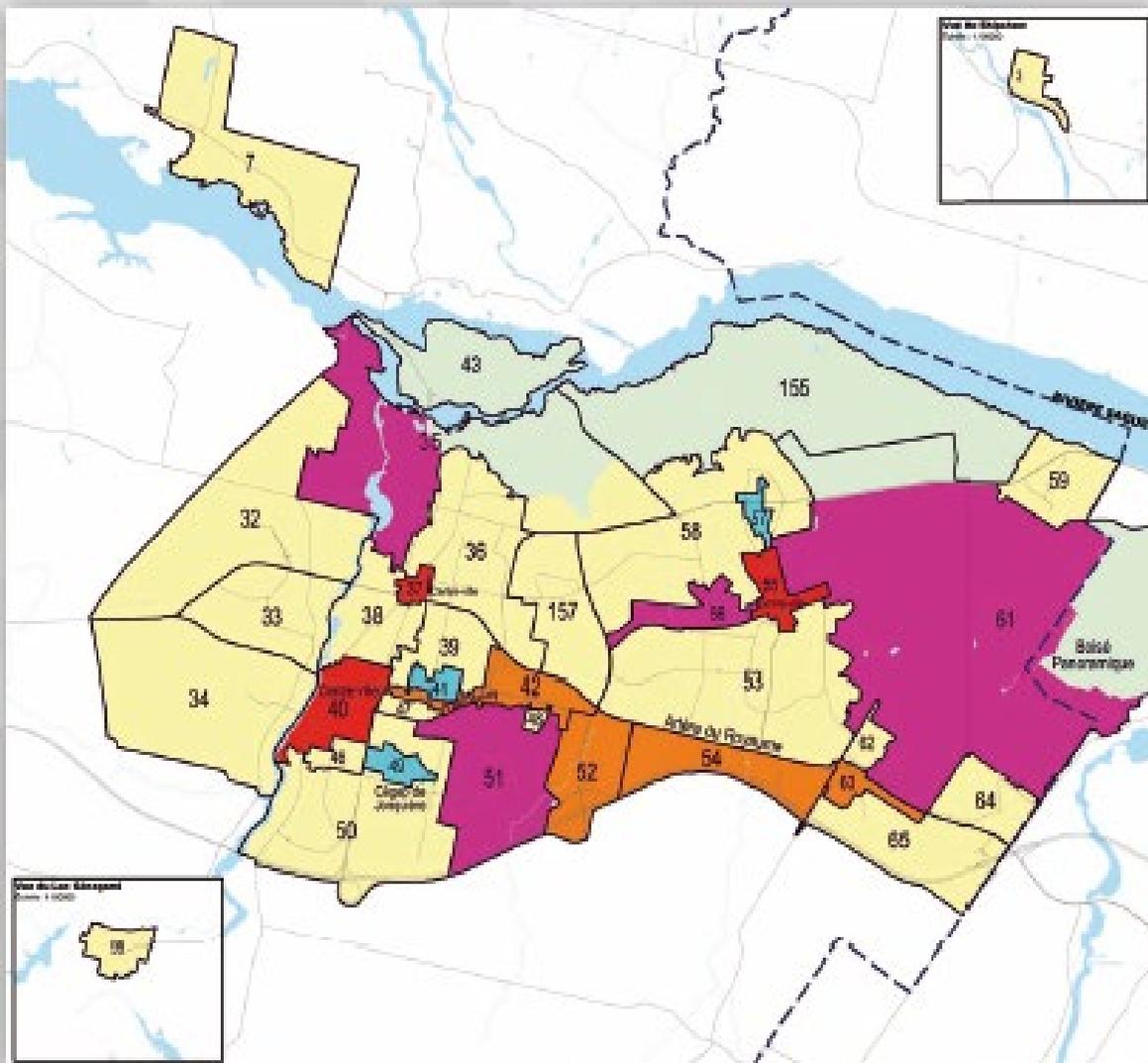
#### Troisième document

Les unités de planification à l'intérieur des périmètres urbains de l'arrondissement de La Baie.

#### Quatrième document

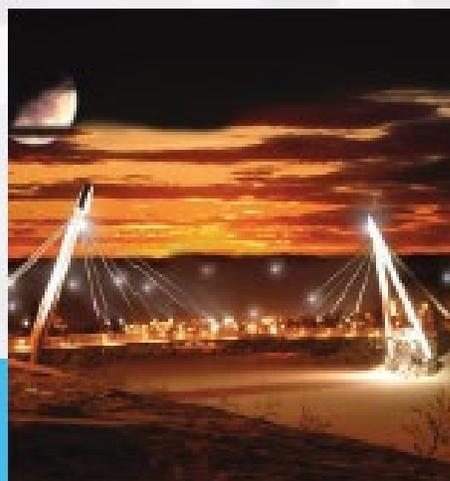
Les unités de planification dans la zone agricole permanente et dans la zone forestière.

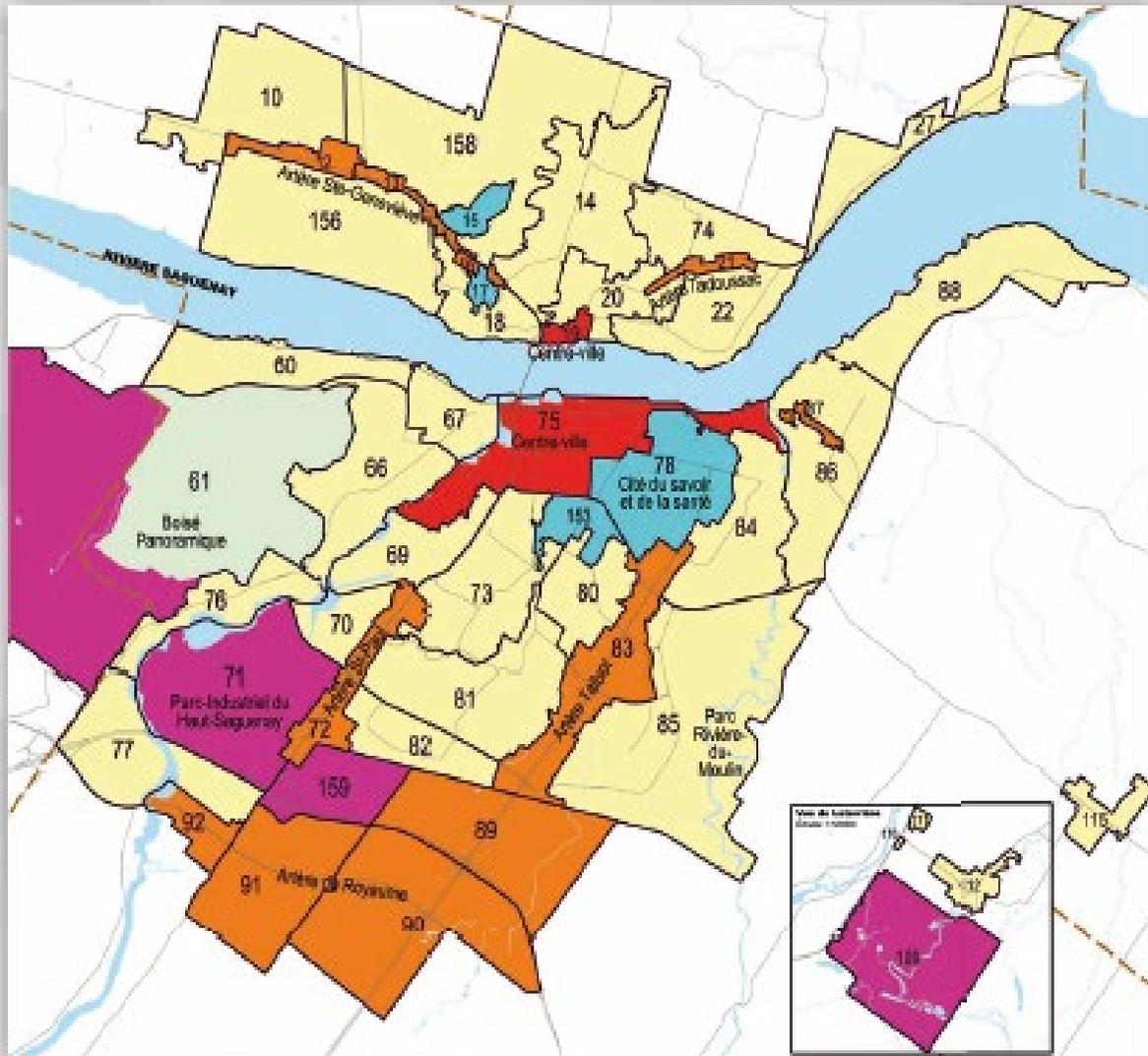
Les cartes qui suivent présentent le numéro des unités de planification à l'intérieur de chaque document.



**LÉGENDE**

- Réseau routier majeur
- Unité
- - - Limite de l'aménagement

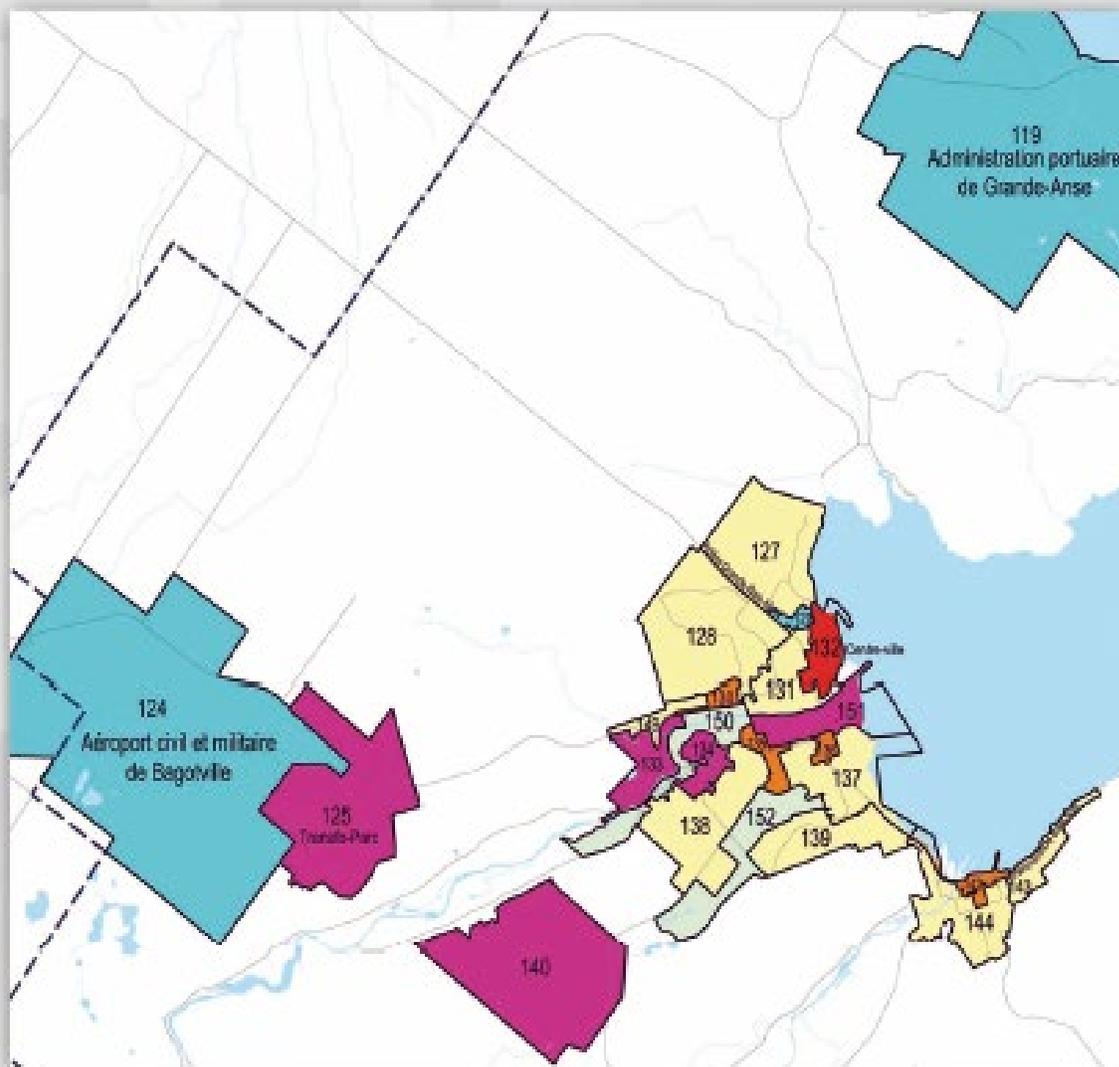




**LÉGENDE**

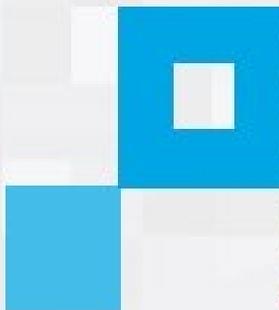
- Réseau routier majeur
- Unité
- - - - Limite de l'amondissement

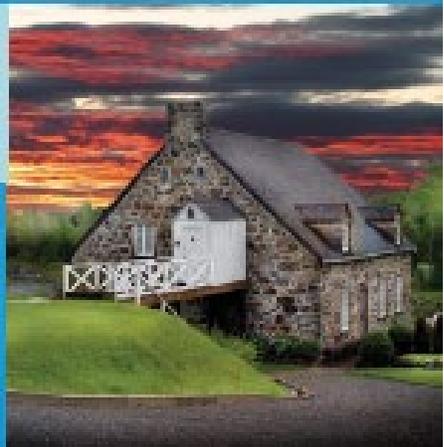
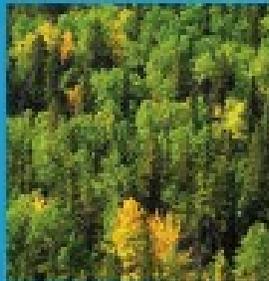
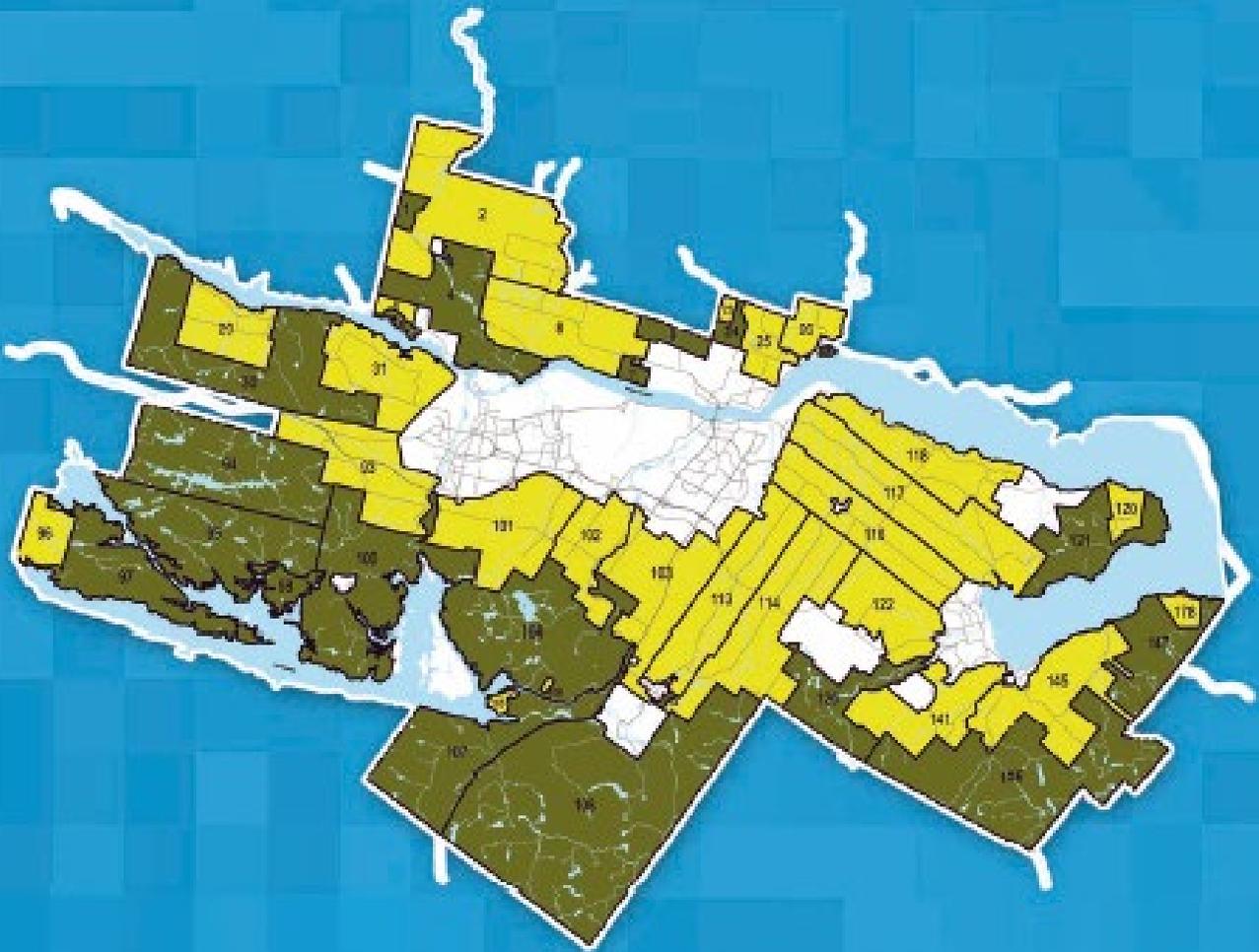




**LÉGENDE**

- Réseau routier majeur
- Unité
- - - - Limite de l'aménagement





**LÉGENDE**

- Réseau routier majeur
- Unité

## 4. LE CADRE DE GESTION

La présente section présente la structure de gestion mise en place pour mettre en opération le plan d'urbanisme.

Une affectation du sol prévue dans une unité de planification traduit la vocation générale du milieu. Elle doit être perçue comme une image qui traduit les orientations et les objectifs et non comme une affectation réglementaire.

Ainsi l'affectation pour une aire donnée n'exclut pas l'établissement d'autres usages avec le plan et le règlement de zonage. Les usages autorisés dans une affectation d'une unité de planification sont à titre indicatif seulement.

VS-RU-2012-46 a.1.1

Cette approche permet une gestion souple du développement. La procédure de modification du plan d'urbanisme s'applique aux changements ayant une portée significative sur la planification (non conforme aux orientations et aux objectifs). Les tableaux en annexe présentent les catégories d'affectation dans les unités de planification et le cadre de gestion applicable à la concordance aux règlements d'urbanisme.

VS-RU-2012-46 a.1.2

### 4.1. Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay

Le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay est chargé de produire des recommandations au conseil de Ville de Saguenay relativement au plan d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme est responsable de :

- Prendre position sur divers problèmes reliés au plan d'urbanisme qui lui sont soumis par le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, par la direction générale ou par le conseil et faire rapport à ce dernier des recommandations du comité;
- Étudier et faire des recommandations dans tous les domaines touchant le plan d'urbanisme;
- Faire des recommandations au conseil sur toutes les demandes de modification du plan d'urbanisme.

### 4.2. Comité technique

Un comité technique aidera le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay. Il assure un lien privilégié avec les membres du conseil municipal pour toutes les questions touchant l'application du plan d'urbanisme.

Le comité technique est formé comme suit :

- Le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
- Le chargé de projet responsable de la planification et l'équipe reliée à la planification;
- Les chargés de projet reliés aux arrondissements;
- Un membre de Promotion Saguenay.

Description des principales tâches :

- Exerce un rôle pour l'application du plan d'urbanisme et assure un lien privilégié avec les membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay pour tout dossier en la matière;
- Effectue, avec l'équipe, les recherches et analyses qui sont nécessaires au plan d'urbanisme et tout autre document;
- Coordonne et participe à la réalisation de dossiers ponctuels touchant la planification;
- Apporte son expertise concernant tout projet ou politique relevant de son champ de compétence;
- Coordonne l'organisation des séances du comité consultatif d'urbanisme et voit au cheminement des dossiers traités;
- Travaille en étroite collaboration avec les autres membres du service d'urbanisme et/ou d'autres services municipaux en vue d'assurer un cheminement optimal des dossiers.



**Exemple**

Unité de planification

**ANNEXE**

## Cadre de gestion de la concordance aux règlements d'urbanisme

**Fonction résidentielle**

<b>Catégorie d'affectation dans une unité de planification</b>	<b>Concordance aux règlements d'urbanisme</b>
Basse densité Basse et moyenne densité Moyenne et haute densité Maison mobile	<p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra reconnaître et délimiter des secteurs existants de densités différentes dans la trame résidentielle.</p> <p>Tel que prescrit dans une affectation résidentielle, la réglementation pourra permettre des usages complémentaires ou secondaires aux résidences en bordure des collectrices, des artères et de certaines rues particulières mentionnées dans le plan d'urbanisme. La réglementation traduira les catégories d'usages et le mode de gestion de ces usages.</p> <p>Tel que prescrit dans une affectation résidentielle, la réglementation pourra permettre des usages commerciaux et de services dans les bâtiments de haute densité et les résidences collectives. La réglementation traduira les catégories d'usages et le mode de gestion de ces usages.</p>
	<p>Dans le respect de la cohérence d'un secteur résidentiel et en assurant une saine gestion des usages, la réglementation pourra reconnaître, ponctuellement des occupations non résidentielles présentes lors de l'adoption du plan d'urbanisme. La réglementation assurera le mode de gestion des usages existants (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usages conditionnels, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p>Lorsque prescrit dans une affectation résidentielle, la réglementation doit identifier le nombre d'étages maximum d'un bâtiment résidentiel.</p>

<b>Fonction commerciale</b>	
<b>Catégorie d'affectation dans une unité de planification</b>	<b>Concordance aux règlements d'urbanisme</b>
Services Régionale Détail et services Para-industrielle	<p><u>Affectation de commerces et de services régionale</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de nature commerciale et de services (commerce et services de proximité, commerce de détail général, divertissement commercial, hébergement et restauration, commerce de l'automobile, commerce distinctif, services personnels, usage particulier, récréation) conformes aux orientations et aux objectifs de l'unité de planification.</p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation pourra autoriser ponctuellement des usages de commerce artériel lourd, de commerce de gros, de services para industriels, industrie non contraignante, ... (usage existant, centre d'activités existant, concentration d'usages similaires, ...).</p> <p>La réglementation pourra autoriser ponctuellement lorsqu'elles sont reliées à un usage commercial, les activités industrielles de l'alimentation, de la boisson et du vêtement. La réglementation assurera le mode de gestion de ces usages avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ect.)</p> <p><u>VS-RU-2013-147 a.1.1</u></p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation pourra autoriser dans une zone (usage ou projet autorisé avant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme, projet spécifique dans une aire commerciale, ...) des usages de services administratifs, financiers et immobiliers, les services professionnels et sociaux, les bureaux gouvernementaux (services administratifs), les services à but lucratif et les centres de recherche.</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages non conformes (redéveloppement, agrandissement,...) avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, usage autorisé...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation traduira la superficie minimale de plancher pour un bâtiment isolé ou selon une aire au sol.</p> <p>La réglementation pourra permettre la requalification des centres commerciaux existants avec des mesures réglementaires particulières (usages conditionnels, PIIA, etc.).</p> <p><u>VS-RU-2021-51 a.1.1</u></p> <p><u>Affectation services - zone désignée</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu</p> <p>Conformément aux orientations et aux objectifs, la réglementation pourra dans ces aires, autoriser des usages de services administratifs, financiers et immobiliers, les services professionnels et sociaux, les institutions (services administratifs) et les centres de recherche.</p>

	<p>La réglementation pourra permettre des usages de commerce et de services du milieu d’insertion.</p> <p><u>Affectation détail et services</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l’affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d’usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de nature commerciale et de services (commerce et services de proximité, commerce de détail général, divertissement commercial, hébergement et restauration, commerce de l’automobile, commerce distinctif sans les grandes surfaces, services personnels, usage particulier, récréation) conformes aux orientations et aux objectifs de l’unité de planification.</p> <p>La réglementation pourra autoriser ponctuellement des usages de commerce artériel lourd, de commerce de gros, de services para-industriels, industrie non contraignante, ... (usage existant, centre d’activités existant, concentration d’usages similaires, ...).</p> <p>Lorsque prescrit dans l’affectation, la réglementation pourra autoriser dans une zone (usage ou projet autorisé avant l’entrée en vigueur du plan d’urbanisme, projet spécifique dans une aire commerciale, ...) des usages de services administratifs, financiers et immobiliers, les services professionnels et sociaux, les bureaux gouvernementaux (services administratifs), les services à but lucratif et les centres de recherche.</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages existants non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usages conditionnels, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l’insertion harmonieuse des activités.</p> <p>Dans une affectation qui autorise seulement les usages de commerces et de services de proximité, la réglementation pourra autoriser des usages résidentiels avec une densité selon la vocation du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre la requalification des centres commerciaux existants avec des mesures réglementaires particulières (usages conditionnels, PIIA, etc.).</p> <p><small>VS-RU-2021-51 a.1.1</small></p>
	<p><u>Affectation para-industrielle</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues au plan. Elle définira les zones et déterminera les types d’usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de nature para-industrielle conformes aux orientations et aux objectifs de l’unité de planification.</p> <p>La réglementation pourra autoriser ponctuellement des usages de nature commerciale et de services (commerce et services de proximité, commerce de détail général, divertissement commercial, hébergement et restauration, commerce de l’automobile, commerce distinctif, services personnels, usage particulier, récréation) et industriel, ... (usage existant, centre d’activités existant, concentration d’usages similaires, ...).</p> <p>Lorsque prescrit dans l’affectation, la réglementation pourra autoriser dans une zone (usage ou projet autorisé avant l’entrée en vigueur du plan d’urbanisme, projet spécifique dans une aire commerciale, ...) des usages de services</p>

	<p>administratifs, financiers et immobiliers, les services professionnels et sociaux, les bureaux gouvernementaux (services administratifs), les services à but lucratif et les centres de recherche.</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages existants non-conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p>
<b>Fonction Centre-ville</b>	
<b>Catégorie d'affectation dans une unité de planification</b>	<b>Concordance aux règlements d'urbanisme</b>
<p>Résidentielle centre-ville</p> <p>Services</p> <p>Commerce et services</p> <p>Institutionnelle</p> <p>Récréation</p>	<p><u>Résidentielle</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages complémentaires ou secondaires aux résidences. La réglementation traduira les catégories d'usages et le mode de gestion de ces usages.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages commerciaux et de services dans les bâtiments de haute densité et les résidences collectives.</p> <p>Dans le respect de la cohérence d'un secteur résidentiel et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation pourra reconnaître les occupations non résidentielles présentes lors de l'adoption du plan d'urbanisme. La réglementation assurera le mode de gestion des usages existants (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p>
	<p><u>Services</u></p> <p>La réglementation pourra permettre la requalification des centres commerciaux existants avec des mesures réglementaires particulières (usages conditionnels, PIIA, etc.).</p> <p><small>VS-RU-2021-51 a.1.1</small></p> <p><u>Commerce et services</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de nature commerciale, de services, publique et de récréation conformes aux orientations et aux objectifs de l'unité de planification.</p> <p>La réglementation pourra autoriser ponctuellement des usages de commerce artériel lourd, de commerce de gros, de services para-industriels, industrie non contraignante ou autres (usage existant, centre d'activités existant, concentration d'usages similaires, ...).</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages existants non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p>

	<p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation traduira la superficie maximale de plancher pour un usage commercial.</p> <p><u>Institutionnel</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'unité de planification. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>Elle pourra permettre des usages compatibles de nature résidentielle, communautaire, commerciale, de services ou récréative.</p> <p>Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation des bâtiments institutionnels avec des mesures réglementaires particulières (PPCMOI, ...).</p> <p><u>Parc</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues au plan. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages compatibles de nature commerciale, de services, récréative, communautaire ou autres lorsqu'associés ou dans la continuité des activités du parc ou de l'espace récréatif.</p>
<b>Fonction industrielle</b>	
<b>Catégorie d'affectation dans une unité de planification</b>	<b>Concordance aux règlements d'urbanisme</b>
<p>Industrielle</p> <p>Industrielle mixte</p> <p>Industrielle parc</p>	<p><u>Pour la grande industrie</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des activités de commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels de support aux activités de la grande industrie;</li> <li>• Des centres de recherche reliés à la grande industrie;</li> <li>• Des industries de recherche et de développement reliées aux activités de la grande industrie.</li> </ul>
	<p><u>Pour les parcs industriels</u></p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation pourra autoriser des usages de commerce artériel lourd, de commerce de gros, de services para-industriels, (usage existant, centre d'activités existant, concentration d'usages similaires, ...).</p> <p>La réglementation pourra autoriser la formation spécialisée pour les travailleurs ou associée à des activités industrielles.</p> <p><u>VS-RU-2013-32 a.1</u></p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p><u>Pour les parcs industriels mixtes</u></p> <p>La réglementation pourra autoriser des usages de commerce de l'automobile, de commerce artériel lourd, de commerce de gros, de services para-industriels.</p>

	La réglementation assurera le mode de gestion des usages non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usages conditionnels, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.
<b>Fonction institutionnelle</b>	
<b>Catégorie d'affectation dans une unité de planification</b>	<b>Concordance aux règlements d'urbanisme</b>
Institutionnelle	<p><u>Institutionnelle</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de nature communautaire, commerciale, de services, de recherche ou récréative compatibles avec la vocation institutionnelle.</p> <p>Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation des bâtiments institutionnels avec des mesures réglementaires particulières (PPCMOI, ...).</p>
Services	<p><u>Affectation services</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de commerce et de services du milieu d'insertion.</p>

<b>Fonction espace vert et récréation</b>	
<b>Catégorie d'affectation dans une unité de planification</b>	<b>Concordance aux règlements d'urbanisme</b>
Parc aménagé Récréation intensive	<p><u>Affectation parc aménagé</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages compatibles de nature commerciale, de services, récréative, communautaire ou autres lorsqu'associés ou dans la continuité des activités du parc ou de l'espace récréatif.</p> <p><u>Affectation récréation intensive</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues au plan. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages compatibles de nature commerciale, de services, récréative, communautaire, sportive ou autres lorsqu'associés ou dans la continuité des activités du parc ou de l'espace récréatif.</p> <p>Lorsque spécifiquement permis dans l'affectation, la réglementation pourra autoriser des usages résidentiels avec un développement planifié et harmonisé avec les activités récréatives concernées.</p>
	<p>Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation d'un bâtiment ou d'un site récréatif avec des mesures réglementaires particulières (PPCMOI, ...).</p>
<b>Fonction grand équipement institutionnel</b>	
<b>Catégorie d'affectation dans une unité de planification</b>	<b>Concordance aux règlements d'urbanisme</b>
Aéroportuaire Portuaire	<p><u>Affectation aéroportuaire</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues au plan. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>En plus des usages reliés à l'aéroport, la réglementation pourra permettre des activités commerciales, industrielles, de services et publiques reliées à la fonction dominante.</p> <p><u>Affectation portuaire</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues au plan. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>En plus des usages reliés aux installations portuaires, la réglementation pourra permettre des activités commerciales, industrielles, de services et publiques reliées à la fonction dominante.</p>

<b>Fonction agricole</b>	
<b>Catégorie d'affectation dans une unité de planification</b>	<b>Concordance aux règlements d'urbanisme</b>
Agricole dynamique Agricole viable Agricole de protection	<p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...), les usages autorisés par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme et les usages secondaires à un usage résidentiel avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p>
<b>Fonction forestière</b>	
<b>Catégorie d'affectation dans une unité de planification</b>	<b>Concordance aux règlements d'urbanisme</b>
Forestière de production Forestière de protection Forestière et récréative Villégiature	<p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra reconnaître des zones d'habitations rurales existantes en bordure des chemins, des secteurs de villégiature existants et des sites de récréation intensive existants, avant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme.</p> <p>Lorsque spécifiquement permis au plan d'urbanisme, la réglementation pourra autoriser de nouveaux secteurs de villégiature, des développements résidentiels en milieu forestier avec des terrains de plus de 1 hectare, des activités de récréation intensive (marina, camping, chalet locatif hébergement), des commerces et services de proximité, des industries de première et deuxième transformation des ressources, ....</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) et les usages secondaires à un usage résidentiel avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p>La réglementation peut autoriser dans une zone forestière la construction d'une habitation de 1 logement sur un terrain vacant de tout usage d'habitation permanente de 10 hectares et plus en bordure d'un chemin existant entretenu par la Ville. Lorsqu'autorisé, il est permis une seule résidence par propriété foncière vacante de 10 hectares et plus. La superficie de 10 hectares et plus peut également être obtenue par l'acquisition d'une superficie de terrain contigu. La réglementation assurera le cadre normatif relié à l'implantation de la résidence et à la reconnaissance de la propriété de 10 hectares et plus.</p> <p>La réglementation peut autoriser sur un terrain situé en partie en zone habitation et en zone forestière, une habitation de 1 logement sur un résiduel de terrain situé en zone forestière d'une superficie de 10 hectares et plus pouvant être desservi par un accès à partir d'un chemin existant entretenu par la Ville.</p> <p><small>VS-RU-2013-1 VS-RU-2024-25 a.1</small></p>

*Note : À moins d'indication contraire dans le plan d'urbanisme, les parcs, terrains de jeux et espaces naturels sont permis sur l'ensemble du territoire. Les sentiers récréatifs sont également permis sur l'ensemble du territoire.*

## USAGE ANTHROPIQUE ET RÈGLES DE CONCORDANCE

### Infrastructures et nouveaux services publics

Exemple de catégorie d'usages	Concordance aux règlements d'urbanisme
<p>Voie de circulation et infrastructures de transport</p> <p>Site de dépôt de matières résiduelles et de traitement des déchets</p> <p>Usine de traitement des eaux usées</p> <p>Site de dépôt des neiges usées</p> <p>Utilité publique</p>	<p>Les usages reliés à la sécurité, à la production de services publics, aux grands équipements de transport de personnes et de marchandises et à la Défense nationale sont autorisés sur l'ensemble du territoire.</p> <p>L'implantation de nouvelles infrastructures ou de nouveaux services publics devrait viser l'atteinte des objectifs fondamentaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier des sites offrant une capacité d'intégration à l'utilisation du sol environnant;</li> <li>• Protéger les éléments naturels et humains d'intérêt;</li> <li>• Établir des mesures d'intégration des bâtiments et atténuer l'impact visuel des infrastructures et équipements par des aménagements adéquats.</li> </ul> <p>La réglementation d'urbanisme déterminera le mode de gestion des usages et le respect des objectifs fondamentaux avec des mesures particulières.</p>

### Sites d'extraction de matière minérale

Exemple de catégorie d'usages	Concordance aux règlements d'urbanisme
<p>Carrière</p> <p>Sablière</p> <p>Il existe sur le territoire de Saguenay, plusieurs sites d'extraction. Ces sites sont soumis à une réglementation provinciale.</p>	<p>Le plan d'urbanisme privilégie la reconnaissance des sites d'extraction autorisés par le règlement d'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme et la possibilité de reconnaître les sites existants disposant de droits acquis par un zonage approprié.</p> <p>Pour les nouveaux sites d'extraction de sable, gravier ou de pierres à construire sur les terres privées, le plan d'urbanisme privilégie de limiter ce type d'exploitation de façon temporaire en permettant seulement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les périmètres urbains, les travaux d'extraction reliés à un projet de mise en valeur et de développement d'un site conformément à la réglementation ;</li> <li>• Dans la zone agricole permanente, les travaux d'extraction pour aménager un terrain ou un ensemble de terrains à des fins agricoles;</li> <li>• Dans la zone agricole permanente et la zone forestière, les exploitations de matière minérale sur une base temporaire lorsqu'elles sont associées à un projet de construction (route, barrage, etc.) et qu'il n'y a aucune exploitation autorisée ou qui peut être autorisée à une distance de route de camion de 5 kilomètres ou moins du chantier prévu. L'exploitation d'une carrière ou d'une sablière temporaire doit s'effectuer conformément au Règlement sur les carrières et sablières, RQ 1981, c.Q-2, r.2 du gouvernement du Québec.</li> </ul> <p>Les sites d'extraction de sable, gravier ou de pierres à construire temporaires de plus de 500 mètres cubes sur les terres privées devraient viser l'atteinte des objectifs fondamentaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les travaux doivent protéger l'intégrité du paysage fondamental et structurant de Saguenay;</li> <li>• Les travaux doivent favoriser l'exploitation et l'utilisation de la propriété;</li> <li>• Les travaux doivent s'intégrer au paysage et au milieu bâti environnant;</li> <li>• Les travaux devraient éviter les conflits avec l'utilisation du sol environnant;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements et les mesures de mitigation devraient être mis en place pour diminuer le risque de travaux pour les usages et les personnes à proximité;</li> <li>• Un réaménagement du site doit être réalisé après l'opération.</li> </ul> <p>La réglementation d'urbanisme déterminera le mode de gestion des usages et le respect des objectifs fondamentaux.</p>
<b>Les infrastructures et règles de concordance</b>	
Critères d'aménagement et de développement à l'intérieur des périmètres urbains	<p>Les constructions à l'intérieur d'un périmètre urbain doivent être desservies par les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur.</p> <p>Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique.</p> <p>Certains secteurs d'exception identifiés au règlement de zonage pourront être développés sans les services d'aqueduc ou d'égout et avec des rues privées. Il s'agit de développements déjà amorcés et dans la continuité de ceux-ci.</p> <p>Certains secteurs d'exception ou projets particuliers identifiés à la réglementation, pourront être développés avec des rues privées ou des droits de passage. La réglementation déterminera les catégories d'usages selon la nature des milieux et le mode de gestion pour une insertion harmonieuse des activités avec l'environnement (type d'usage, superficie, conditions d'intégration, etc.).</p>
Critères d'aménagement et de développement à l'extérieur des périmètres urbains	<p>Pour toutes les affectations à l'extérieur d'un périmètre urbain, l'implantation de réseaux d'aqueduc et d'égout est autorisée seulement lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité publique l'obligent.</p> <p>Certains secteurs d'exception ou projets particuliers pourront être développés avec les services d'aqueduc et d'égout. Il s'agit de développement sur un site récréatif et touristique identifié au schéma d'aménagement et de développement (terrain de golf, SEPAQ, marina, ...).</p>
	<p><b><u>Gîtes du passant et règle de concordance</u></b></p> <p>Dans l'arrondissement de La Baie, la réglementation pourra permettre les gîtes du passant dans les habitations à l'intérieur des périmètres urbains selon certaines dispositions réglementaires.</p>
<b>Les programmes particuliers d'urbanisme</b>	
	<p>La planification permet le dépôt de programmes particuliers d'urbanismes pour ses centres-villes ainsi que pour des secteurs nécessitant une planification spécifique (secteurs en redéveloppement, secteurs commerciaux, centralités traditionnelles, etc.)</p> <p><u>VS-RU-2021-95 a.1.1</u></p>

Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Jonquière

# PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

## Centre-ville de Jonquière



Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme  
07-2021



## TABLE DES MATIÈRES

1  MISE EN CONTEXTE.....	4
1 1 OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT.....	7
1 2 LE PPU COMME OUTIL DE PLANIFICATION.....	7
1 3 LOCALISATION DU TERRITOIRE ASSUJETTI.....	8
1 4 LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE DU PPU.....	9
2  PORTRAIT.....	10
2 1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT.....	11
2 2 FONCTIONS URBAINES.....	15
<i>Les usages résidentiels.....</i>	16
<i>Les commerces et services.....</i>	18
<i>Les institutions et services publics.....</i>	21
2 3 PORTRAIT DE LA POPULATION ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	24
<i>Population.....</i>	24
<i>Composition des ménages.....</i>	25
<i>Revenu.....</i>	25
2 4 LA FORME URBAINE ET LE CADRE BÂTI.....	26
<i>Patrimoine urbain.....</i>	26
<i>Architecture et trame urbaine.....</i>	28
<i>Affichage.....</i>	30
2 5 ENVIRONNEMENT NATUREL.....	31
<i>Patrimoine riverain d'intérêt collectif.....</i>	31
<i>Îlots de chaleur urbains.....</i>	32
<i>Canopée urbaine et espaces verts.....</i>	33

2 6 ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE MULTIMODALE.....	34
<i>Hierarchie routière</i> .....	34
<i>Mobilité active et collective</i> .....	35
<i>Part modale des déplacements</i> .....	38
<i>Stationnement</i> .....	39
2 7 HIVERNALITÉ.....	40
2 8 PERCEPTIONS .....	42
3  CONSTATS ET ENJEUX.....	43
4  VISION ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIAL.....	49
<i>Le processus d'élaboration de la vision</i> .....	50
.....	51
<i>La vision</i> .....	53
<i>Le concept d'organisation spatiale</i> .....	54
5  PLAN D'ACTION.....	56
BIBLIOGRAPHIE.....	66

## LISTE DES FIGURES

Figure 1. Interprétation des grandes phases de développement du centre-ville de Jonquière .....	11
Figure 2. Jonquière en 1878 .....	11
Figure 3. Vue générale de Jonquière .....	12
Figure 4. Vue de la rue Saint-Dominique .....	12
Figure 6. Jonquière en 1908. Plan d'assurance incendie .....	13
Figure 7. Jonquière en 1912. Plan d'assurance incendie .....	13
Figure 8. Vue de la Saint-Dominique au milieu du siècle dernier .....	14
Figure 9. Répartition des ménages selon le mode de tenure .....	16
Figure 10. Coût moyen des logements locatifs .....	16
Figure 11. Proportion des logements nécessitant des réparations majeures .....	16
Figure 12. Variation des logements nécessitant des réparations majeures entre 2011 et 2016.....	16
Figure 13. Répartition de la typologie résidentielle .....	17
Figure 14. Aperçu de la typologie résidentielle du centre-ville .....	17
Figure 15. Répartition des emplois dans le centre-ville de Jonquière .....	19
Figure 16. Répartition de la typologie commerciale du centre-ville de Jonquière .....	20
Figure 16-1. Le Patro de Jonquière .....	21
Figure 16-2. Le Palais des Sports .....	21
Figure 17. Parc de planche à roulette du centre-ville de Jonquière .....	23
Figure 18. Parc de la Rivière-aux-Sables .....	23
Figure 19. Répartition de la population par tranches d'âges .....	24
Figure 20. Variation de la population par grands groupes d'âges .....	24
Figure 21. Taille moyenne des ménages .....	25
Figure 22. Répartition des ménages selon la taille .....	25
Figure 23. Revenu moyen des ménages.....	25
Figure 24. Proportion des ménages en situation de faible revenu .....	25
Figure 25. Église Saint-Dominique .....	27
Figure 26. Bureau d'arrondissement de Jonquière .....	27
Figure 27. Aperçu de la rue Saint-Dominique.....	29
Figure 28. Aperçu de la diversité d'affichage sur la rue Saint-Dominique .....	30
Figure 29. Aperçu de la diversité d'affichage sur la rue Saint-Dominique .....	30

## PPU | CENTRE-VILLE DE JONQUIÈRE

Figure 30. Passerelle de la rivière aux Sables .....	31
Figure 31. Gare multimodale de Jonquière .....	36
Figure 32. Aperçu de la route verte dans le parc de la Rivière-aux-Sables .....	37
Figure 33. Affiche promotionnelle du service Accès Vélo .....	37
Figure 34. Part modale des déplacements envers le centre-ville de Jonquière .....	38
Figure 35. Part modale des déplacements à-même le centre-ville de Jonquière .....	38
Figure 36. Diagnostic hivernal du centre-ville de Jonquière .....	40
Figure 37. Comment améliorer l'attractivité du centre-ville de Jonquière en hiver? .....	41
Figure 38. Principaux obstacles à la marche en hiver dans le centre-ville de Jonquière .....	41
Figure 39. Le centre-ville de Jonquière tel que perçu par les jeunes .....	42
Figure 40. Qu'est-ce qu'un centre-ville? Synthèse issue des ateliers avec les étudiants TAU Cégep de Jonquière.....	50
Figure 41. Le centre-ville de Jonquière de demain. Synthèse issue des ateliers avec les étudiants TAU Cégep de Jonquière .....	51

## LISTE DES CARTES

Carte 1. Localisation du territoire assujéti au PPU .....	8
Carte 2. Répartition des bâtiments du centre-ville de Jonquière selon leur usage dominant .....	15
Carte 3. Répartition des usages <i>commercial</i> et <i>service</i> au centre-ville de Jonquière .....	18
Carte 4. Localisation des éléments du patrimoine bâti .....	27
Carte 5. Territoire du centre-ville soumis aux îlots de chaleur urbains .....	32
Carte 6. Répartition des espaces verts et de la canopée urbaine .....	33
Carte 7. Hiérarchie routière du centre-ville de Jonquière .....	34
Carte 8. Réseaux cyclo-piétonnier et de transport collectif du centre-ville de Jonquière .....	35
Carte 9. Répartition des aires de stationnement public hors-rue .....	39

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Activités de participation citoyenne réalisées dans le cadre du PPU du centre-ville de Jonquière.....	9
Tableau 2. Les équipements reliés à l'éducation .....	22
Tableau 3 Les équipements reliés à la culture .....	22
Tableau 4 Les équipements sportifs majeurs .....	22
Tableau 5. Les parcs et espaces verts .....	23

# 1 | MISE EN CONTEXTE



## 1|1 OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Jonquière s'inscrit dans la volonté de la Ville de Saguenay de mettre en valeur le plein potentiel d'un secteur clé de l'arrondissement Jonquière et de redonner son dynamisme à un lieu jadis bouillonnant; tant sur le plan commercial que culturel. Le centre-ville de Jonquière est marqué par plusieurs phases de développement qui caractérisent aujourd'hui ses paysages physique, culturel et économique et en font une destination d'importance à l'échelle régionale.

Considérant les caractéristiques particulières de ce milieu, il appert nécessaire de doter la ville d'outils concrets pour encadrer de façon cohérente toutes les initiatives de revitalisation et de mise en valeur du secteur. Grâce à cet instrument de planification, le centre-ville de Jonquière pourra bénéficier d'une vision claire pour son développement et se démarquer tout en renforçant ses liens avec les autres quartiers de l'arrondissement.

La démarche d'élaboration de ce document de planification s'appuie sur la concertation des acteurs du milieu et des citoyens et vise à les rallier autour d'une vision commune du centre-ville. Il répond aux grandes orientations du plan d'urbanisme tout en précisant le devenir de ce territoire.

## 1|2 LE PPU COMME OUTIL DE PLANIFICATION

Le PPU fait partie intégrante du plan d'urbanisme. Il s'agit d'un instrument de planification détaillé qui permet à la Ville d'encadrer l'aménagement d'un secteur stratégique de son territoire et de se donner une vision claire de son développement. Cet outil permet également de s'assurer que les orientations prises soient conformes à la vision et aux orientations municipales.

Dans le cas présent, la démarche de PPU a permis de réfléchir à l'identité que la Ville souhaite promouvoir pour le secteur du centre-ville de Jonquière et d'identifier des axes d'intervention qui guideront l'atteinte de cette vision.

Le PPU s'accompagne d'un plan d'action déterminant les actions qu'entend prendre la ville de Saguenay pour mettre de l'avant ces axes d'intervention, notamment les projets de mise en valeur du domaine public, la révision des règlements d'urbanisme ou les outils à développer pour soutenir le développement du centre-ville. À cet effet, le PPU constitue l'instrument tout indiqué pour encadrer les interventions futures au sein du centre-ville de Jonquière.

### 1|3 LOCALISATION DU TERRITOIRE ASSUJETTI AU PPU

Le centre-ville de Jonquière est situé en plein cœur de l'arrondissement Jonquière. Son territoire est délimité au nord et au sud par des secteurs résidentiels, à l'est par la rue Saint-Hubert et à l'ouest par la rivière aux Sables. Il englobe l'unité de planification *Centre-ville de Jonquière* du plan d'urbanisme de la Ville de Saguenay et le transgresse légèrement dans sa portion sud-est afin de rejoindre le Cégep de Jonquière.

Carte 1. Localisation du territoire assujetti au PPU



Ce territoire bénéficie d'un fort caractère urbain. Il se caractérise par une mixité importante des fonctions, une forte densité, en plus d'un accès direct au parc de la rivière aux Sables qui lui confère un caractère distinctif. À cette spécificité s'ajoute la proximité d'institutions régionales majeures telles que le Cégep de Jonquière.

Dans l'ensemble, l'aire délimitée par ce PPU couvre une superficie de 1,01 km<sup>2</sup>. Il s'agit du second centre-ville le plus étendu après celui de Chicoutimi.

## 1 | 4 LA DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE DU PPU

Le présent PPU a pour objectif de mettre en valeur le plein potentiel du centre-ville de Jonquière et de lui redonner son dynamisme. Pour y arriver, la Ville a opté pour une stratégie visant à rallier les acteurs du milieu et les citoyens autour d'une vision commune pour l'avenir du centre-ville en s'appuyant sur une démarche de consultation ouverte et transparente. À cet effet, une démarche participative en trois volets a permis de recueillir les idées et les témoignages de plus de 1400 personnes.

La Ville de Saguenay a d'ailleurs fait appel à *Transfert Environnement et Société* pour le déploiement de plusieurs étapes de cette démarche participative.

Cette démarche s'articulait autour des activités suivantes :

- 1 | Ateliers participatifs auprès des étudiants en Techniques d'aménagement et d'urbanisme du Cégep de Jonquière ;
- 2 | Consultation web incluant un sondage et une carte interactive ;
- 3 | Ateliers participatifs virtuels avec des groupes témoins formés de partenaires, commerçants, résidents et autres parties prenantes du milieu.

Les données et commentaires issus de cette démarche font d'ailleurs partie intégrante de la vision développée dans le cadre du PPU et en teinte pleinement le plan d'action.

TITRE DE L'ACTIVITÉ	DATES OU PÉRIODE DE DIFFUSION	NOMBRE DE PARTICIPANTS
Ateliers participatifs avec les étudiants en Techniques d'aménagement et d'urbanisme du Cégep de Jonquière	29 mars au 1 <sup>er</sup> avril 2021	21
Consultation web	26 avril au 16 mai 2021	1356
Ateliers participatifs virtuels	25 et 27 mai 2021	28

Tableau 1. Activités de participation citoyenne réalisées dans le cadre du PPU du centre-ville de Jonquière



## 2 | PORTRAIT



## 2 | 1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT



Figure 1. Interprétation des grandes phases de développement du centre-ville de Jonquière



Figure 2. Jonquière en 1878 (Coll. Magella Bureau, 1890-1965)

### 1) LE NOYAU FONDATEUR (1847-1899)

Le territoire du centre-ville de Jonquière occupe celui de l'ancienne paroisse de Jonquière considérée comme le premier noyau de peuplement de Jonquière. Avant l'arrivée des Européens, le territoire de Jonquière est peu fréquenté, car la géomorphologie de la rivière aux Sables le rend défavorable à l'occupation autochtone, à la navigation et au commerce des fourrures. En 1847, des habitants de la Malbaie amorcent la colonisation du secteur. Les premières années sont difficiles, mais une petite agglomération se forme lentement. Une première église en pierre est construite en 1876 sur ce qu'on appelle aujourd'hui la rue Saint-Dominique. C'est autour de cet édifice que naît une première petite agglomération urbaine (R. A. Bouchard, 1997).

### LA JONQUIÈRE PROSPÈRE ET L'ARTÈRE STRUCTURANTE (1900-1960)

C'est avec l'arrivée du chemin de fer en 1893 et l'implantation d'une usine de pâtes sur la rivière aux Sables en 1899 que Jonquière commence réellement à se développer, entraînant le développement d'un autre noyau de peuplement au nord de la paroisse Saint-Dominique. Peu de temps après l'ouverture de l'usine, celle-ci est rachetée par William Price qui la transforme en usine à papier. Il en construira une plus grande à Kénogami en 1911. Dès 1912, Jonquière devient le plus grand producteur de papier journal au Canada (R. A. Bouchard, 1997).

Devenu trop exigu pour répondre aux besoins de la population croissante, le premier lieu de culte est démoli pour faire place, sur le même site, à l'église actuelle. Celle-ci, beaucoup plus vaste, est érigée de 1912 à 1914. Les environs de la seconde église de Saint-Dominique deviennent dès lors le lieu de prédilection des notables qui y font construire des demeures cossues (R. A. Bouchard, 1997). Plusieurs maisons de cette époque sont encore présentes dans le secteur, principalement au sud de la voie ferrée.



Figure 3. Vue générale de Jonquière (Coll. Magella Bureau, 1890-1965)



Figure 4. Vue de la rue Sainte-Dominique (Coll. Magella Bureau, 1890-1965)

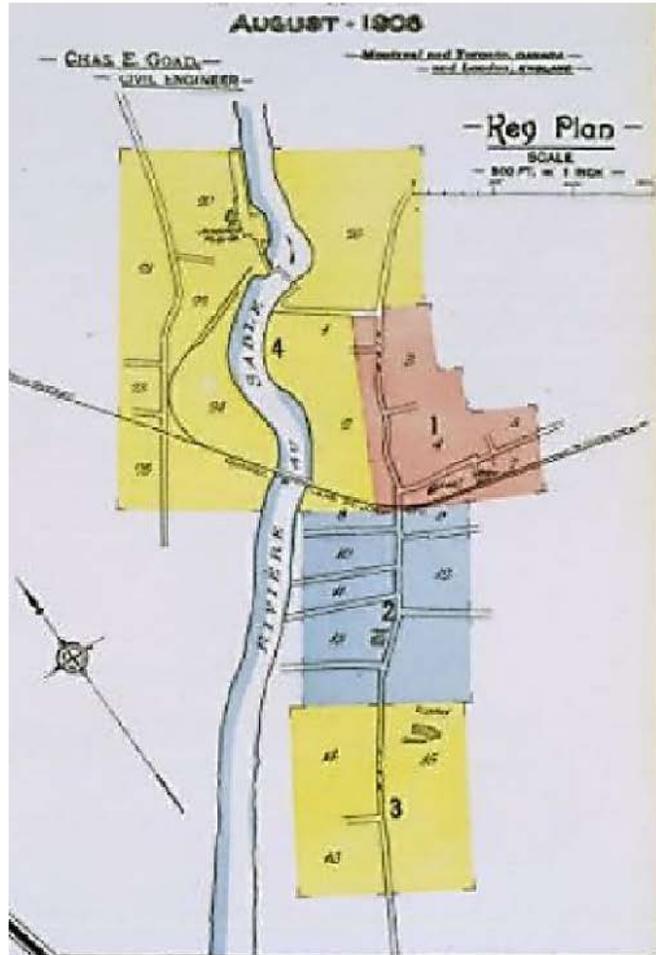


Figure 6. Jonquière en 1908. Plan d'assurance incendie (Chas. E. Goad Co., 1908)



Figure 7. Jonquière en 1912. Plan d'assurance incendie (Chas. E. Goad Co., 1912)

## PPU | CENTRE-VILLE DE JONQUIÈRE

À cette époque, le centre-ville de Jonquière bénéficie d'une proximité des activités qui lui confère un grand dynamisme. La rue Saint-Dominique devient alors l'artère principale structurant les activités commerciales de Jonquière. Elle accueille à la fois les principaux détaillants, les services de proximité, les gîtes et hôtels ainsi que les grandes institutions. On retrouve également à l'époque une grande mixité sociale; où les maisons de notables côtoient celles des ouvriers. Le centre-ville de Jonquière garde encore aujourd'hui plusieurs témoins et caractéristiques issus de cette époque.

### LA SAINT-DOMINIQUE FESTIVE À L'ÈRE DE L'AUTOMOBILE (1960-1990)

Jusque dans les années 1960, la rue Saint-Dominique demeure la principale destination commerciale du secteur.

Toutefois, l'arrivée des centres commerciaux, des grands boulevards et des nouveaux quartiers périphériques amène progressivement le commerce de détail à délaisser l'artère commerciale, cédant la place aux bars et aux brasseries qui permettent à la Saint-Dominique de conserver un certain dynamisme et de se réinventer au passage. C'est dans la même période que le Cégep de Jonquière est construit, puis Place-Centre-ville Jonquière, modifiant complètement le paysage urbain du secteur. À cette époque, Jonquière et sa «St-Do» deviennent la destination festive par excellence, avec une vie nocturne bouillonnante dont le rayonnement dépasse l'échelle régionale. Cette image de destination festive fait encore partie intégrante de l'identité du centre-ville de Jonquière.

### LE CENTRE-VILLE EN PERTE DE VITESSE

Au cours des dernières décennies, l'achalandage des commerces et des bars sur la Saint-Dominique a progressivement diminué, entraîné par un changement des habitudes de vie et le vieillissement de la population. Cette réalité a lourdement impacté le dynamisme et la vitalité commerciale du secteur.

### UN MILIEU PRÊT À SE RÉINVENTER

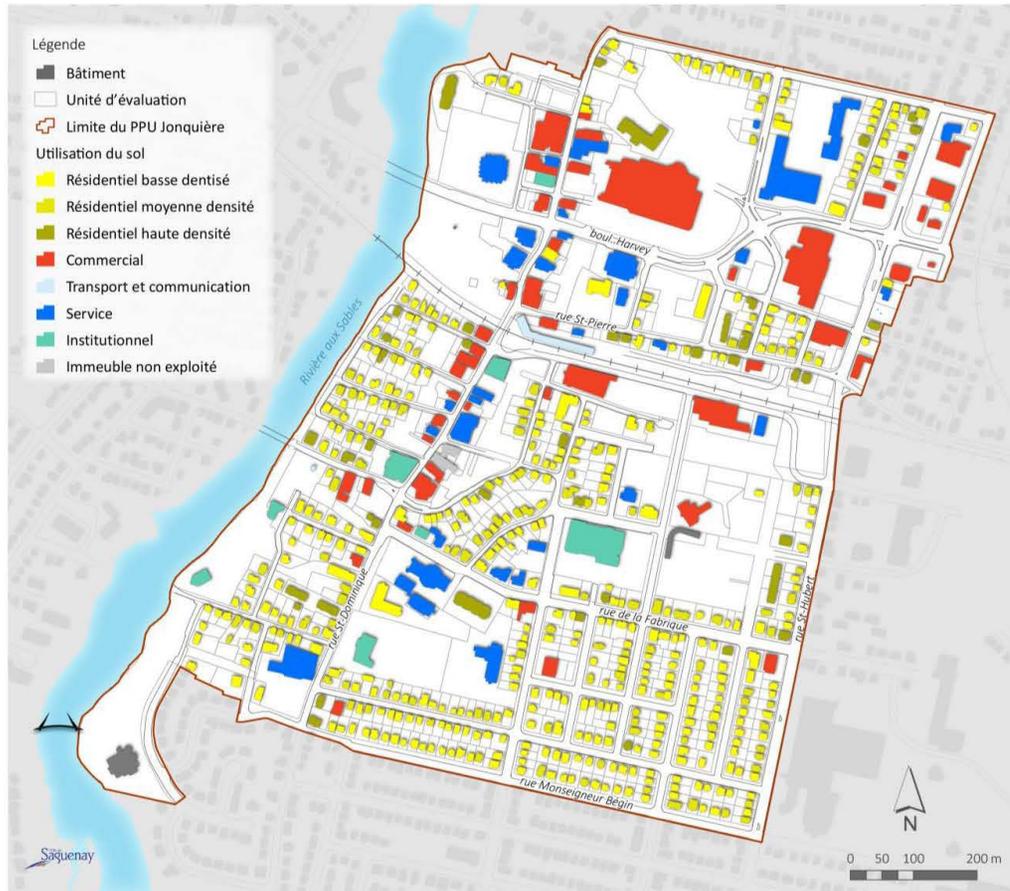
Récemment, plusieurs efforts ont été entrepris par la ville de Saguenay et les acteurs du milieu pour revitaliser le secteur. On y a construit une nouvelle bibliothèque, l'offre d'activités a été renouvelée, un projet de réaménagement du parc de la Rivière-aux-Sables est en cours, etc. Ces initiatives offrent une fenêtre d'opportunités pour repenser de façon intégrée l'avenir du secteur et lui donner un nouveau souffle.

Figure 8. Vue de la rue Sainte-Dominique au milieu du siècle dernier (Coll. Magella Bureau, 1890-1965)



## 2 | 2 FONCTIONS URBAINES

Carte 2. Répartition des bâtiments du centre-ville de Jonquière selon leur usage dominant (Ville de Saguenay, 2019)



Le territoire du centre-ville de Jonquière est caractérisé par sa mixité d'activités commerciales, résidentielles et institutionnelles. Indéniablement urbain, ce centre-ville jouit d'une densité commerciale et résidentielle favorisant la proximité et les échanges tout en bénéficiant d'un accès privilégié à la Rivière aux Sables et au parc qui la borde.

Doté d'assises résidentielles solides, le centre-ville demeure une destination commerciale dont le rayonnement dépasse l'arrondissement. Il s'agit également du siège de plusieurs institutions de Saguenay.

### Les usages résidentiels

Malgré la grande diversité d'activités qui composent son territoire, le centre-ville de Jonquière est fortement occupé par la fonction résidentielle. En effet, près du deux tiers des bâtiments y sont à vocation principalement résidentielle.

#### LOGEMENT

Le centre-ville de Jonquière est principalement occupé par des ménages locataires (65%). En effet, il compte près de deux fois plus de locataires que la moyenne municipale. Par contre, sa proportion de ménages propriétaires est 14% supérieure à celle de la moyenne des centres-villes.

Son territoire compte un total de 950 logements. Le coût moyen des logements locatifs du centre-ville de Jonquière (572 \$) est plus abordable que celui de la moyenne des centres-villes et de l'ensemble de la ville (Figure 10).

Le pourcentage de logements nécessitant des réparations majeures dans le centre-ville de Jonquière (8%) est quant à lui supérieur à celui pour l'ensemble de la ville (5%). On y note toutefois une diminution de logements nécessitant des réparations majeures entre 2011 et 2016 alors qu'on enregistre une hausse pour l'ensemble des centres-villes de Saguenay (Figure 12).

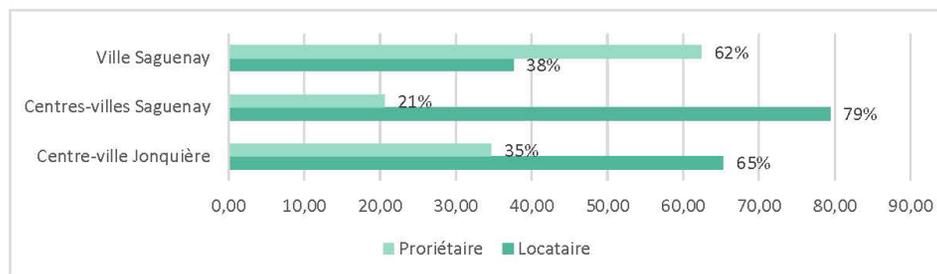


Figure 9. Répartition des ménages selon le mode de tenure (%) (Statistiques Canada, 2016)



Figure 10. Coût moyen des logements locatifs (\$) (Statistiques Canada, 2016)

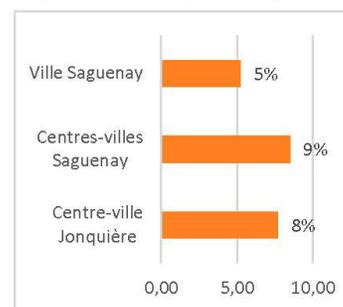


Figure 11. Proportion de logements nécessitant des réparations majeures (%) (Statistiques Canada, 2016)

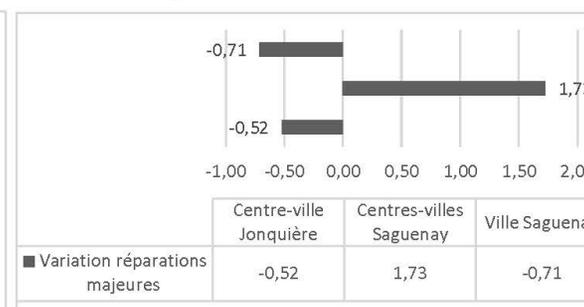
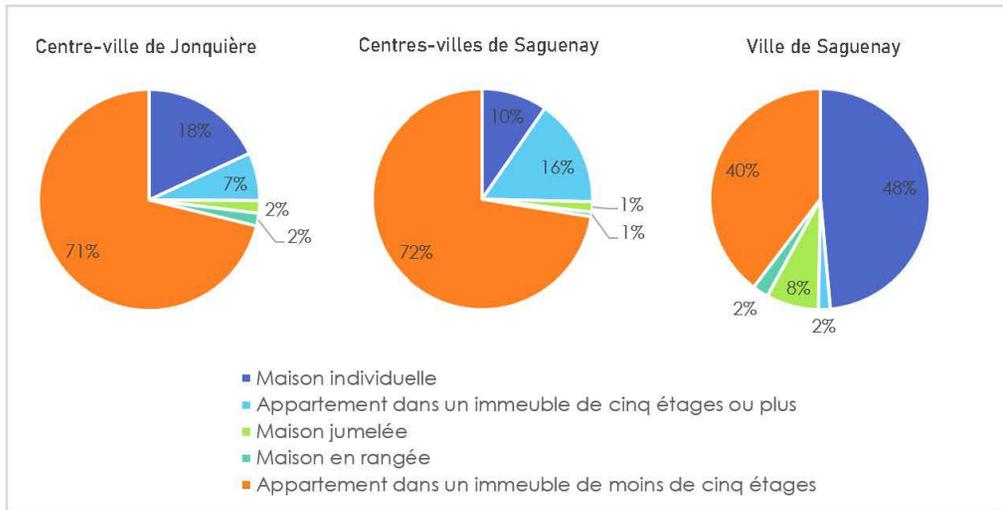


Figure 12. Variation des logements nécessitant des réparations majeures entre 2011 et 2016 (%) (Statistiques Canada, 2016)

## TPOLOGIE RÉSIDENTIELLE



La typologie résidentielle du centre-ville de Jonquière se rapproche de celle de l'ensemble des centres-villes de Saguenay, avec une forte proportion de ménages qui habitent dans des immeubles de moins de 5 étages (71%). Un élément qui distingue toutefois le centre-ville de Jonquière est sa proportion importante de maisons individuelles, soit près du double de la proportion pour l'ensemble des centres-villes de Saguenay. À l'inverse, on y retrouve très peu (7%) de ménages vivant dans des immeubles de 5 étages ou plus (Figure 5).

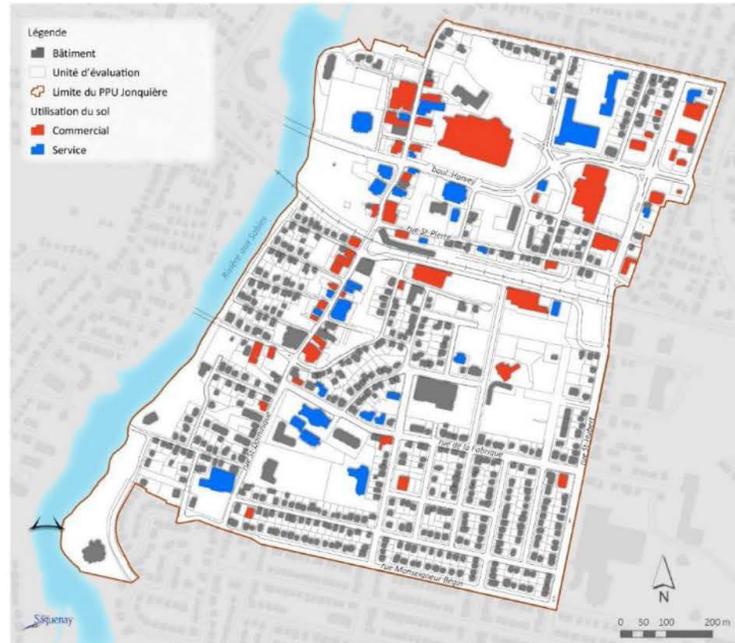
Figure 13. Répartition de la typologie résidentielle selon les secteurs (%) (Statistiques Canada, 2016)



Figure 14. Aperçu de la typologie résidentielle du centre-ville de Jonquière (Google, 2016-2020)

### Les commerces et services

On retrouve une concentration importante de commerces et de services au centre-ville de Jonquière. La plupart de ceux-ci sont situés en bordure de la rue Saint-Dominique, sur le boulevard Harvey et sur la rue Saint-Hubert.



Carte 3. Répartition des usages *commercial* et *service* au centre-ville de Jonquière (Ville de Saguenay, 2019)

### LES GRANDES COMPOSANTES

#### 1) La rue Saint-Dominique

Le cœur de la vie commerciale du centre-ville de Jonquière est la rue Saint-Dominique. On y retrouve une bonne densité commerciale, principalement des commerces et services ainsi qu'une proportion importante de restaurants et de bars. La majorité des commerces sur la Saint-Dominique sont indépendants et n'appartiennent pas à une chaîne. Bien que plusieurs façades soient vacantes ou pourvues d'un affichage vieillissant, la nouvelle bibliothèque ainsi que la rénovation récente de quelques façades actualisent progressivement l'artère commerciale.

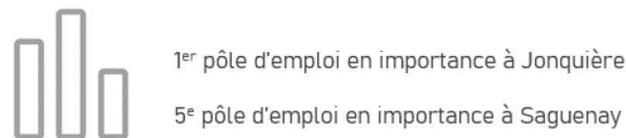
#### 2) Place Centre-ville Jonquière

Le centre commercial Place Centre-ville Jonquière offre une variété de services de proximité dont bénéficie la population locale, notamment l'épicerie Maxi. Par ailleurs, l'arrivée de nouveaux locataires tels que le magasin de vêtements Chlorophylle est positive pour le centre commercial qui comptait, en 2019, 13 locaux vacants (Paquin rech. et ass. Inc., 2019).

#### 3) Axe Harvey Saint-Hubert

Le secteur du boulevard Harvey et de la rue Saint-Hubert connaît une croissance soutenue. Il se compose principalement de grands commerces tels qu'une épicerie, une pharmacie, une SAQ et d'autres établissements appartenant pour la plupart à de grandes chaînes.

## POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE

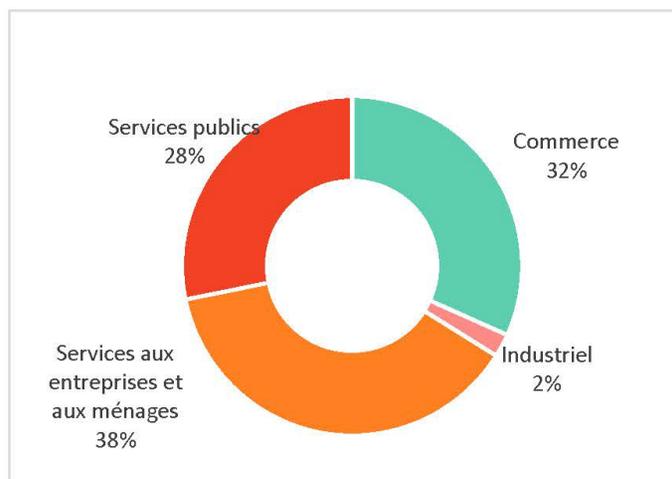


Avec 210 entreprises et 3210 emplois, le centre-ville de Jonquière est le 5<sup>e</sup> pôle d'emploi en importance à Saguenay et le 1<sup>er</sup> dans l'arrondissement de Jonquière. Par ailleurs, il est le quatrième pôle en importance à Saguenay pour les services aux entreprises et aux ménages (Ville de Saguenay, 2021).

Il s'agit également du centre-ville d'arrondissement ayant la plus grande proportion d'emplois dans les services, s'élevant à 66% (Chicoutimi : 42% et La Baie : 19%) (Ville de Saguenay, 2019).

Le commerce occupe également une part importante (32%) des emplois du secteur. Plus spécifiquement, le commerce de détail est le secteur qui emploie le plus de personnes avec près 600 emplois, suivi de près par les administrations publiques qui comptent 500 emplois. Le plus grand employeur du pôle est le centre d'appels téléphonique Nordia.

Le centre-ville bénéficie également de la proximité du Cégep de Jonquière qui accueille plus de 3000 élèves et 500 employés qui ne sont pas pris en compte dans ce calcul (Promotion Saguenay, 2019).



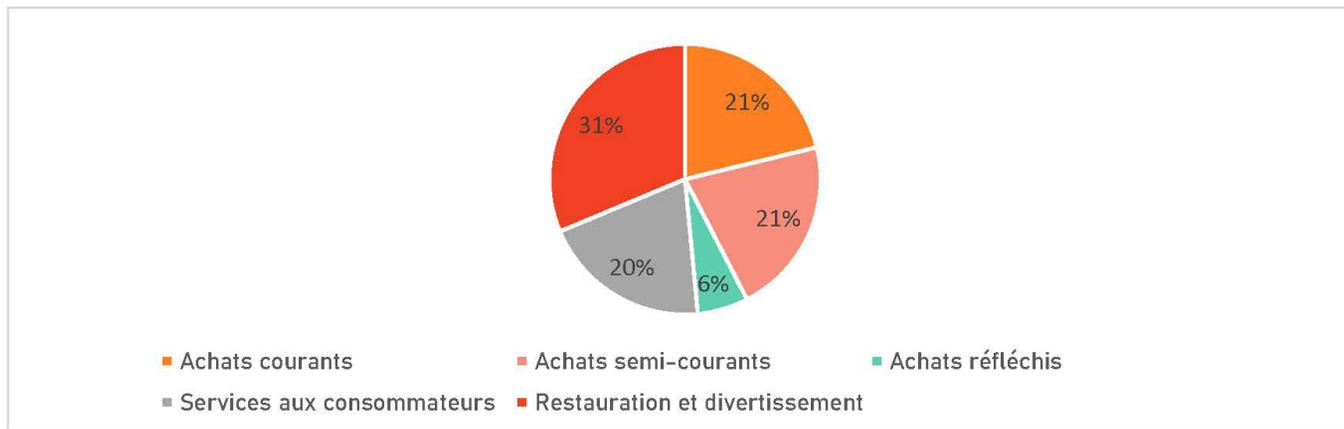
Figures 15. Répartition des emplois dans le centre-ville de Jonquière (Ville de Saguenay, 2019)

## IMPORTANCE RELATIVE DE LA STRUCTURE COMMERCIALE

Le centre-ville de Jonquière regroupe environ 8% des commerces de la Ville de Saguenay ce qui en fait une structure commerciale relativement importante. Pour l'arrondissement de Jonquière, cette structure commerciale concentre environ le tiers des commerces et services (33%) (Promotion Saguenay, 2019).

## TYPLOGIE COMMERCIALE

Près du tiers (31%) des commerces du centre-ville de Jonquière sont des restaurants ou des bars. On retrouve également une grande proportion de commerces courants tels que des épicerie et pharmacie. Toutefois, on y retrouve très peu de commerces particuliers associés aux achats réfléchis.



Figures 16. Répartition de la typologie commerciale du centre-ville de Jonquière (Ville de Saguenay, 2019)

### Les types d'achats

**COURANTS** : Commerces fréquentés sur une base quasi quotidienne pour les achats usuels et récurrents, généralement situés à proximité du domicile ou du travail;

**SEMI-COURANTS** : Commerces et services de magasinage, exercice de comparaison des prix, lèche-vitrine, les clients ont besoin d'un environnement agréable;

**RÉFLÉCHIS** : Achats peu fréquents, qui demandent de la planification avant l'investissement, les gens sont généralement prêts à se déplacer plus loin pour s'y rendre;

**SERVICES AUX CONSOMMATEURS** : Visites peu fréquentes, mais dans certains cas récurrentes, la distance a moins d'importance;

**RESTAURATION-BAR** : Consommation sur place, crée de l'achalandage sur la rue.

### *Les institutions et services publics*



Figures 16-1. Le Patro de Jonquière (Crédit photo : Ville de Saguenay)

La fonction institutionnelle joue un rôle important et complémentaire aux deux autres dans la structure et le dynamisme du centre-ville de Jonquière. On retrouve sur ce territoire plusieurs institutions d'enseignement, mais également de grands équipements sportifs et de loisirs. Le centre-ville de Jonquière accueille également plusieurs services publics tels que le bureau d'arrondissement ainsi que des services gouvernementaux. Au niveau communautaire, le centre-ville accueille, entre autres, le Patro de Jonquière qui offre une multitude de services et d'activités à la communauté.

L'église Saint-Dominique représente également un élément phare du secteur. Toutefois, peu de gens s'approprient les abords de l'église et son parvis en raison de son recul par rapport à la rue et de son positionnement sur un promontoire.



Figures 16-2. Le Palais des sports (Crédit photo : Ville de Saguenay)

À la limite sud-est de l'unité de planification se retrouve le Cégep de Jonquière qui joue un rôle prépondérant pour le secteur et en influence significativement la dynamique.

Le centre-ville de Jonquière ne possède aucun équipement public destiné à la santé et aux services sociaux. Par ailleurs, on y retrouve un nombre limité d'équipements culturels. Il possède toutefois un bon nombre de parcs et d'espaces verts et bénéficie de la présence du parc de la Rivière-aux-Sables. Mis à part le terrain de planche à roulette dans le parc Jean-Allard, les parcs et places publiques du centre-ville ne possèdent aucun terrain pour la pratique de sports organisés. Notons également que le secteur ne possède aucun parc de voisinage ou de quartier à-même son territoire. Il est toutefois desservi pour l'ensemble de ces services par les quartiers limitrophes (Ville de Saguenay, 2020).

Les tableaux suivants présentent les principaux équipements publics recensés sur le territoire du centre-ville de Jonquière.

Tableau 2. Les équipements reliés à l'éducation

ÉQUIPEMENT	LOCALISATION
Cégep de Jonquière	2505, rue St-Hubert, Jonquière (à la limite est du secteur)
Centre de formation professionnelle Jonquière	3829, rue Saint-Germain, Jonquière
Centre de formation générale des adultes De La Jonquière	3842, boulevard Harvey, Jonquière
École primaire Le Tandem - Notre-Dame-du-Rosaire	2390, rue Pelletier, Jonquière
École primaire Le Tandem - Édifice Saint-Luc	3950 rue de la Bretagne, Jonquière (à la limite sud du secteur)

Source : Ville de Saguenay, LIC, 2019

Tableau 3. Les équipements reliés à la culture

ÉQUIPEMENT	LOCALISATION
Bibliothèque Hélène-Pedneault de Jonquière	2480, rue Saint-Dominique, Jonquière
Salle François-Brassard	2505, rue Saint-Hubert, Jonquière (à la limite est du secteur)
Café-Théâtre Côté-Cour	4014, rue de la Fabrique, Jonquière

Source : Ville de Saguenay, 2019

Tableau 4. Les équipements sportifs majeurs

ÉQUIPEMENT	LOCALISATION
PISCINE INTÉRIEURE   Cégep de Jonquière	2505, rue Saint-Hubert, Jonquière (à la limite est du secteur)
ARÉNA   Palais des sports	2315, rue Pelletier, Jonquière
STADE   Richard-Desmeules	2303, rue Sir Wilfrid Laurier, Jonquière

Source : Ville de Saguenay, 2019

Tableau 5. Les parcs et espaces verts

TYPE D'ÉQUIPEMENT	NOM	LOCALISATION
Parc urbain	Parc de la Rivière-aux-Sables	rue du Vieux-Pont, Jonquière
Îlot de verdure	Parc des pionniers	2488 Rue Saint-Dominique, Jonquière
Îlot de verdure	Placette Saint-Antoine	2439 rue Saint-Dominique, Jonquière
BELVÉDÈRE		
Parc Jean Allard		3951, boulevard Harvey, Jonquière
PLACETTES ET PLACES PUBLIQUES		
Espace vert Chesnier/Saint-Dominique		2472 rue Saint-Dominique, Jonquière
Place de la Gare multimodale		2439 rue Saint-Dominique, Jonquière

Source : Ville de Saguenay, 2020



Figures 17. Parc de planche à roulette du centre-ville de Jonquière  
(Crédit photo : Ville de Saguenay)



Figures 18. Parc de la Rivière-aux-Sables  
(Crédit photo : Gratien Tremblay)

## 2|3 PORTRAIT DE LA POPULATION ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### Population

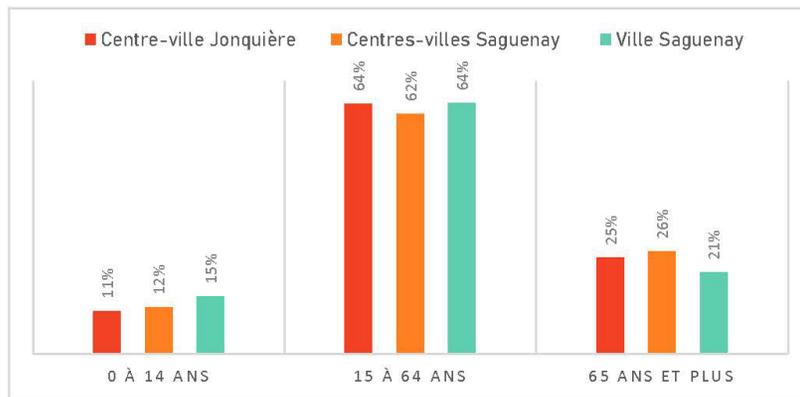


Figure 19. Répartition de la population par tranches d'âges (%) (Statistiques Canada, 2016)

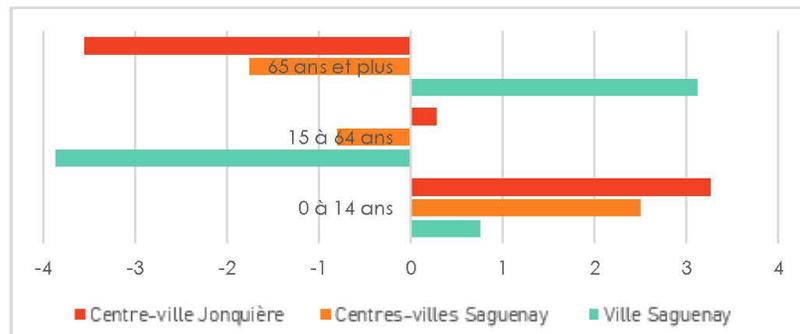


Figure 20. Variation de la population par grands groupes d'âges (%) (Statistiques Canada, 2011 - 2016)

En 2016, la population totale du centre-ville de Jonquière était de 2285 habitants. La répartition par grands groupes d'âges de la population est représentée à la Figure 19.



On remarque une proportion des 0 à 14 ans légèrement inférieure à celle des moyennes pour les centres-villes de Saguenay et l'ensemble de la Ville. Toutefois, entre 2011 et 2016, on note une hausse considérable de cette tranche d'âge (Figure 20). Cela peut s'expliquer par l'arrivée de jeunes ménages dans le secteur.

À l'inverse, on note une diminution marquée de la population âgée de 65 ans et plus pour la même période, bien que la proportion des 65 ans et plus demeure légèrement supérieure à la moyenne municipale.

Entre 2011 et 2016, la proportion des 15 à 64 ans a légèrement augmenté, contrairement aux moyennes municipales, permettant au centre-ville d'atteindre la proportion saguenéenne (Figures 19-20).

### Composition des ménages

La composition des ménages du centre-ville de Jonquière diffère de celle du reste de la Ville. En effet, la taille moyenne des ménages du centre-ville est inférieure à celle de la ville de Saguenay et on y retrouve une proportion beaucoup plus grande de personnes seules (53,5%) en comparaison avec l'ensemble de la ville (33,5%). Ces données sont toutefois comparables à celles pour l'ensemble des centres-villes de Saguenay (Figures 21-22).

On retrouve très peu de ménages composés de plus de trois personnes dans le centre-ville de Jonquière.

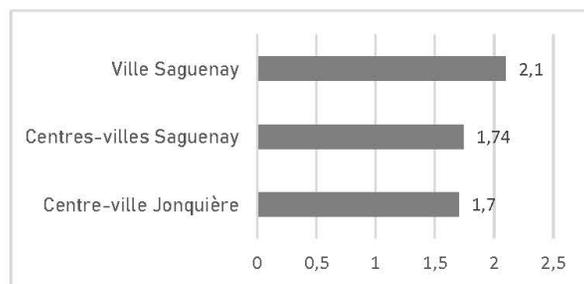


Figure 21. Taille moyenne des ménages (Statistiques Canada, 2016)

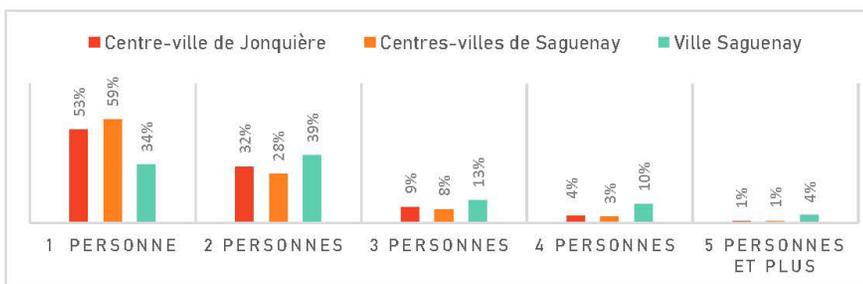


Figure 22. Répartition des ménages selon la taille (%) (Statistiques Canada, 2016)

### Revenu

Le revenu moyen des résidents du centre-ville de Jonquière est significativement en deçà de la moyenne municipale (Figure 23). Par ailleurs, la proportion de ménages en situation de faible revenu est presque 3 fois plus grande que pour l'ensemble de la Ville et représente le tiers de la population du centre-ville de Jonquière (Figure 24). Ces données sont toutefois comparables à celles de l'ensemble des centres-villes de Saguenay.



Figure 23. Revenu moyen des ménages (Statistiques Canada, 2016)

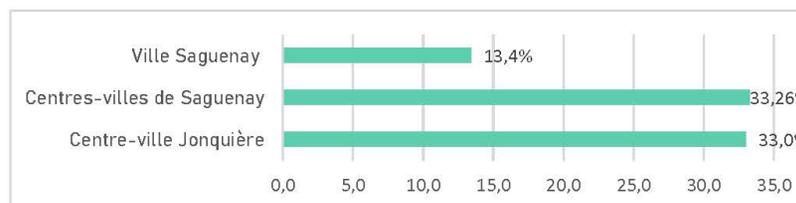


Figure 24. Proportion des ménages en situation de faible revenu (MFR-Apl %)(Statistiques Canada, 2016)

## 2 | 4 LA FORME URBAINE ET LE CADRE BÂTI

### *Patrimoine urbain*

Bien que le territoire du centre-ville de Jonquière regorge de bâtiments témoignant des différentes phases de son développement, très peu d'éléments du patrimoine bâti du secteur bénéficient d'un statut de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

#### 1 SITE PATRIMONIAL CITÉ

---

Le site patrimonial de l'Église Saint-Dominique, qui comprend l'église St-Dominique, le monument du Sacré-Cœur et le Presbytère de Saint-Dominique, bénéficie d'une citation de la municipalité depuis 2006 qui protège l'enveloppe extérieure des bâtiments ainsi que le terrain sur lesquels ils s'élèvent.

#### 3 BÂTIMENTS CITÉS

---

Le bâtiment aujourd'hui occupé par le Côté-Cour a été cité par la Ville de Saguenay en 1998 et bénéficie donc d'un statut de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel quant à l'enveloppe extérieure du bâtiment. C'est également le cas de l'ancienne résidence des Frères-du-Sacré-Cœur qui a été citée en 2000 et de l'ancien Hôtel de Ville de Jonquière, occupé par le bureau d'arrondissement de Jonquière et cité en 2020.

#### 25 BÂTIMENTS D'INTÉRÊT

---

En plus des trois biens patrimoniaux cités, le plan d'urbanisme identifie 25 autres bâtiments d'intérêt dont la valeur patrimoniale est élevée, supérieure, remarquable ou exceptionnelle et qui mériteraient de se voir attribuer un statut de protection. Ces bâtiments sont principalement situés sur les rues Saint-Dominique, Sainte-Jeanne-d'Arc et Fontaine.

#### 60 BÂTIMENTS CONTRIBUTIFS

---

À cela s'ajoute près de 60 bâtiments contributifs dont la valeur est bonne ou significative. Ces bâtiments ne possèdent pas de statut de protection individuelle, mais peuvent faire partie d'un ensemble d'intérêt et contribuer à la valeur du secteur. Ces bâtiments sont concentrés sur les rues : Chesnier, Fontaine, du Vieux-Pont, Saint-Pascal, Ouellet, Saint-Antoine, Vaillancourt et Sainte-Jeanne-d'Arc.

## PPU | CENTRE-VILLE DE JONQUIÈRE

Carte 4. Localisation des éléments du patrimoine bâti ou d'intérêt patrimonial

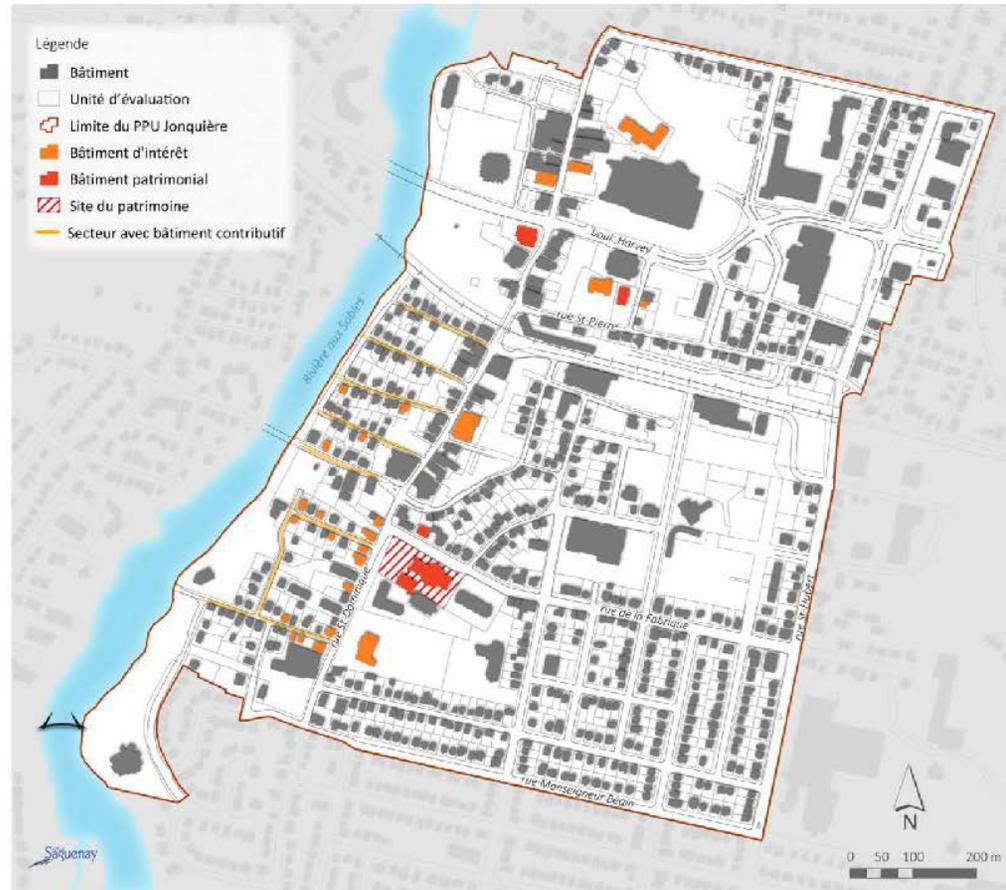


Figure 25. Église Saint-Dominique



Figure 26. Bureau d'arrondissement de Jonquière  
(Crédit photo : Cratien Tremblay)

## Architecture et trame urbaine

Teinté d'un caractère indéniablement urbain, le paysage architectural du centre-ville de Jonquière est hétérogène et témoigne de styles et d'époques variés, à l'image de son histoire et des maintes fois où le secteur s'est réinventé. Cette mixité des formes architecturales est également influencée par la mixité fonctionnelle qui caractérise encore aujourd'hui le secteur ainsi que de la mixité sociale qui y a déjà régné.

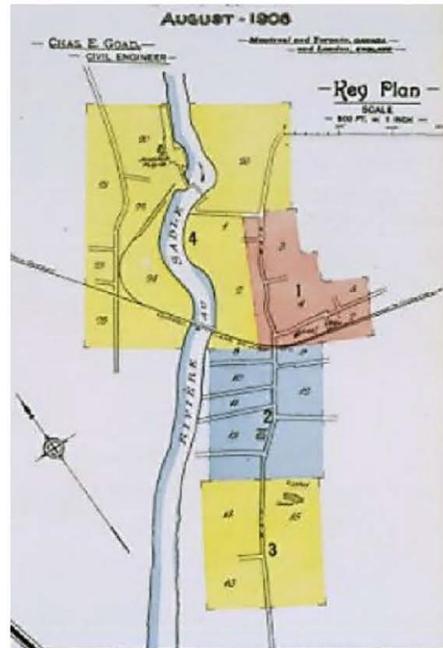


Figure 6. Jonquière en 1908. Plan d'assurance incendie (Chas. E. Goad Co., 1908)

Le secteur compris entre la rue Saint-Dominique et la Rivière aux Sables est celui qui porte le plus de témoins qui remontent au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Plus particulièrement, la portion au sud-ouest de la voie ferrée est celle qui a subi le moins d'altérations avec le temps ; les principaux réaménagements urbains ayant eu lieu au nord de la voie ferrée suite à la construction du centre commercial Place Centre-ville Jonquière.

Les bâtiments qui bénéficient d'un statut de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel sont tous ou ont déjà été des bâtiments à vocation institutionnelle. On retrouve toutefois bon nombre de bâtiments résidentiels dont la construction remonte à la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle et qui présentent un intérêt patrimonial.

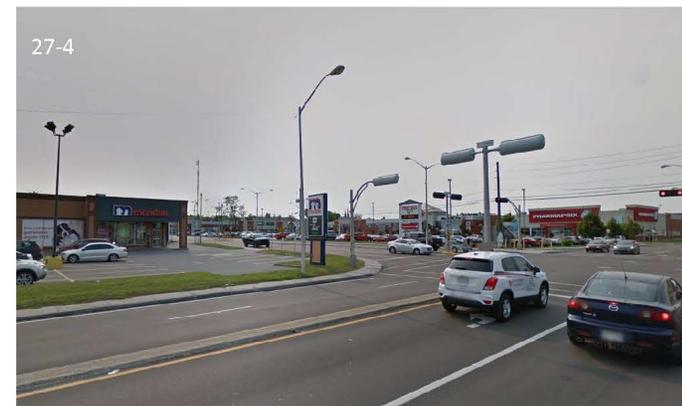


Figures 26-1 et 26-2. Aperçu des rues à caractère patrimonial du centre-ville (Crédit photo : Gratien Tremblay)

## PPU | CENTRE-VILLE DE JONQUIÈRE

Les bâtiments commerciaux du centre-ville de Jonquière, notamment ceux situés sur la rue Saint-Dominique, sont sans contredit ceux qui ont subi le plus de modifications de leur forme originale.

Par ailleurs, on retrouve deux grands secteurs commerciaux dont l'architecture est aux antipodes dans le centre-ville de Jonquière. En tant qu'artère commerciale traditionnelle, la rue Saint-Dominique se caractérise par une mixité fonctionnelle, une compacité et une proximité des façades avec la rue qui lui confèrent une certaine convivialité et favorise les parcours piétonniers. A l'inverse, on retrouve dans le secteur du boulevard Harvey, dont le développement s'est fait plus tardivement, des bâtiments commerciaux de grand gabarit qui sont généralement flanqués de vastes espaces de stationnement.



Figures 27-1 et 27-2. Aperçu de la rue Saint-Dominique  
(Google Maps, 2019)

Figures 27-3 et 27-4. Aperçu des commerces sur le boulevard Harvey  
(Google Maps, 2019)

D'un point de vue urbanistique, certaines caractéristiques du secteur contraignent son développement et son appropriation. D'abord, la visibilité de la rue Saint-Dominique est limitée en raison de son enclavement entre plusieurs secteurs résidentiels. À cet effet, l'artère commerciale, qui est repliée sur elle-même, ne bénéficie pas d'un lien connecteur clair avec les autres grandes artères et les secteurs limitrophes. Le même phénomène se produit à l'échelle rapprochée du secteur, avec la rivière aux Sables et le parc qui sont très près de la rue Saint-Dominique, mais dont les liens connecteurs avec l'artère commerciale sont quasi inexistants. Cette réalité est toutefois vouée à changer suite aux travaux de réaménagement du parc de la Rivière-aux-Sables à partir de 2021.

### *Affichage*

L'affichage du secteur commercial est à l'image du traitement architectural des bâtiments, c'est-à-dire qu'il présente plusieurs types d'enseignes, tant en ce qui a trait à leur position sur les bâtiments, leur orientation par rapport à ces derniers, que leur mode de fabrication et les matériaux qui les composent. On retrouve d'ailleurs plusieurs bâtiments sur la rue Saint-Dominique dont les façades sont peu attrayantes et dont l'affichage est terne ou vieillissant.



Figures 28 et 29. Aperçu de la diversité d'affichage sur la rue Saint-Dominique (Google Maps, 2019)

## 2 | 5 ENVIRONNEMENT NATUREL

### *Patrimoine riverain d'intérêt collectif*

Bien qu'il soit situé en plein cœur du périmètre urbain, le territoire du centre-ville de Jonquière bénéficie de la présence du corridor de la rivière aux Sables qui a façonné son développement et qui contribue encore aujourd'hui à la qualité du milieu de vie et à son attractivité. La rivière et le parc de la Rivière-aux-Sables sont des composantes indissociables de l'identité du secteur et du sentiment de fierté de ses résidents et de la population jonquiéroise.

Ayant d'abord servi au développement économique du secteur en raison de son pouvoir hydroélectrique, la rivière aux Sables et le parc linéaire qui la borde sont reconnus aujourd'hui pour leur intérêt récréotouristique.

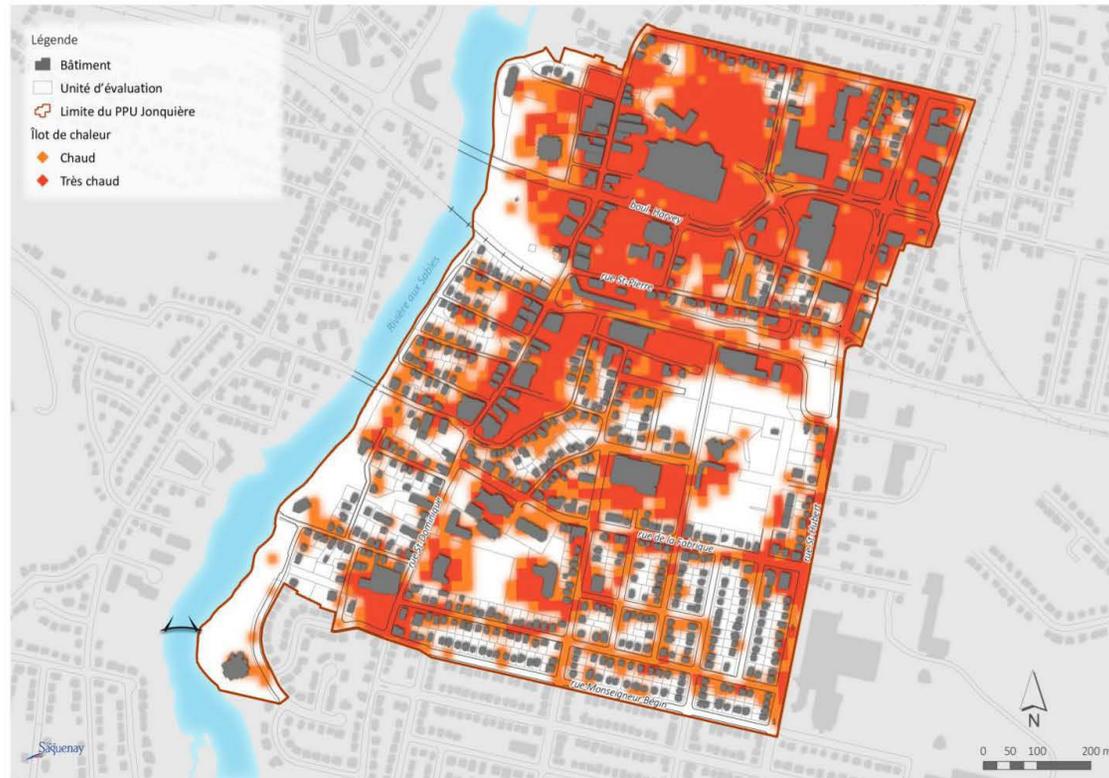
La rivière aux Sables est inscrite dans le projet de Schéma d'aménagement et de développement révisé de Saguenay comme un élément du patrimoine riverain de son territoire qui identifie également la Passerelle de la rivière aux Sables comme un milieu d'intérêt riverain à portée collective.



Figure 30. Passerelle de la rivière aux Sables  
(Crédit photo : Gratien Tremblay)

## Îlots de chaleur urbains

Carte 5. Territoire du centre-ville soumis aux îlots de chaleur urbains (Données Québec, 2016)



Un îlot de chaleur urbain est un secteur urbanisé où les températures sont plus élevées que dans les secteurs environnants. Il résulte des choix d'aménagement des milieux de vie, notamment la minéralisation des surfaces.

Le territoire du centre-ville de Jonquière compte 0,60 km<sup>2</sup> soumis aux îlots de chaleur urbains, ce qui représente 59% de la superficie totale de son territoire. À titre comparatif, c'est 16,3% de la superficie totale du périmètre urbain de Saguenay qui est soumis aux îlots de chaleur (Données Québec, 2016).

De plus, l'ensemble du territoire du centre-ville de Jonquière est identifié comme ayant un fort ou un très fort niveau de vulnérabilité socioéconomique face aux vagues de chaleur (Atlas de la

vulnérabilité de la population québécoise aux aléas climatiques, 2018), ce qui est susceptible d'entraîner des conséquences sur la qualité de vie et la santé de ses citoyens.

### Canopée urbaine et espaces verts

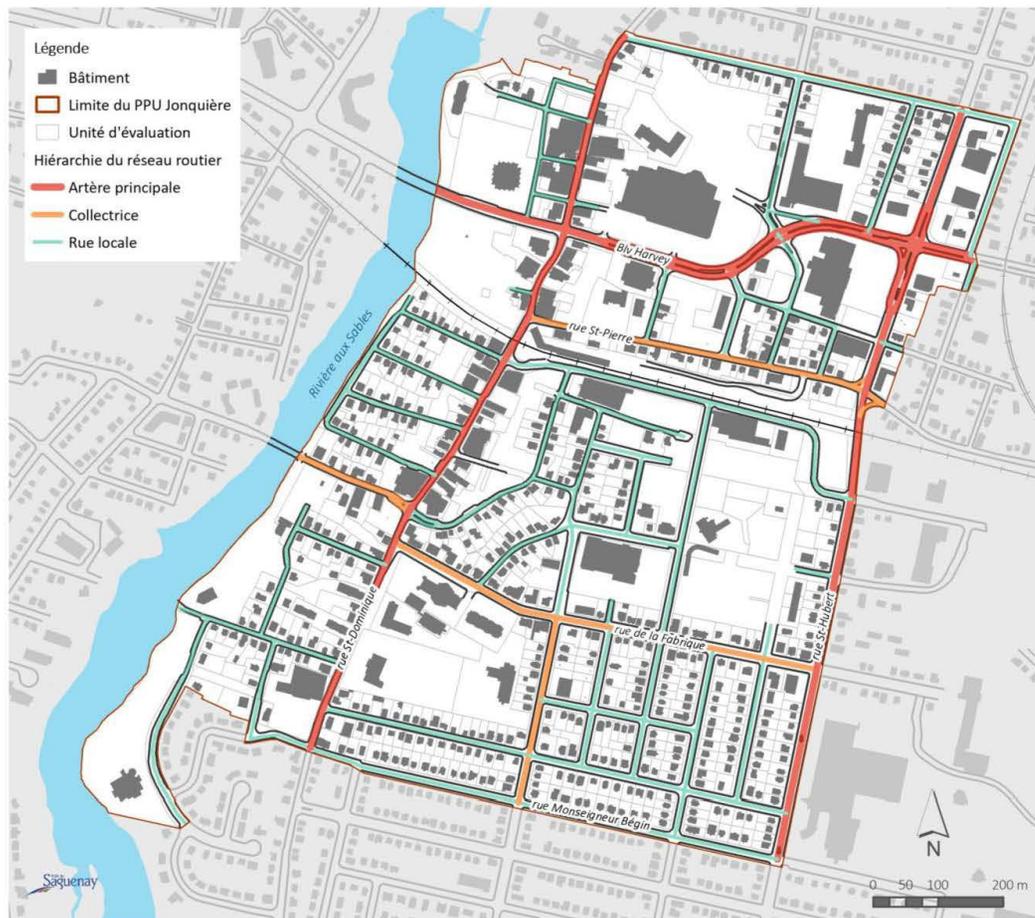
La canopée urbaine comprend autant les boisés urbains que les plantations dans l'emprise de rue ou à l'intérieur des espaces minéralisés, tels que les grandes aires de stationnement. Quoique difficilement chiffrable, la valeur d'une forêt ou d'un arbre demeure élevée en raison des effets provoqués par leur présence en milieu urbain. Au niveau purement économique, des études tendent à démontrer que cette valeur est d'autant plus importante en secteur urbanisé. De plus, d'autres expertises ont démontré qu'une propriété située à proximité d'arbres a une valeur immobilière augmentée de 5 à 18 % (Groupe BC2, 2020). De même, les artères bordées d'arbres génèrent 12 % plus de profit au niveau commercial (Castanheira, 2018). On dénombre également de nombreux services écologiques rendus par la canopée urbaine, tels que la protection de la biodiversité, l'amélioration de la qualité de l'air et la diminution des îlots de chaleur. La canopée participe également à la qualité de vie en améliorant les paysages urbains dans les milieux de vie.

La *Carte 6* présente les espaces verts ainsi que les boisés présents au centre-ville de Jonquière. Elle identifie également les arbres recensés dans l'emprise municipale. On retrouve très peu d'arbres et d'espaces verts dans le secteur au nord de la voie ferrée.



Carte 6. Répartition des espaces verts et de la canopée urbaine (Ville de Saguenay, 2021)

## 2 | 6 ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE MULTIMODALE



Carte 7. Hiérarchie routière du centre-ville de Jonquière (Ville de Saguenay, 2021)

### Hiérarchie routière

Au niveau de l'accessibilité, trois artères principales structurent les déplacements automobiles envers et à travers le secteur du centre-ville de Jonquière.

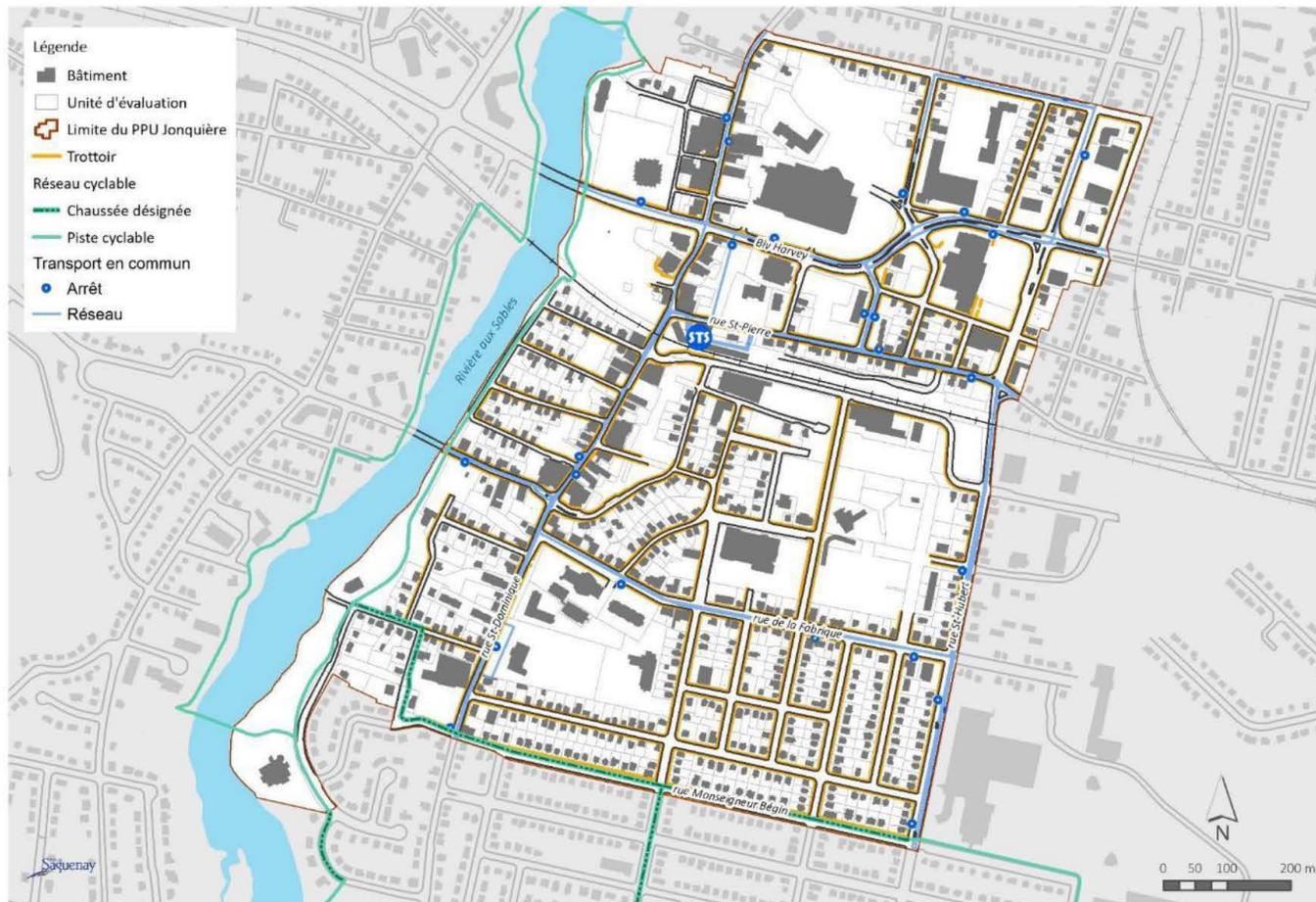
Les rues Saint-Dominique et Saint-Hubert traversent le secteur du nord au sud et relient le centre-ville à l'autoroute 170 et aux autres arrondissements.

Le boulevard Harvey, quant à lui, traverse le centre-ville d'est en ouest pour le relier aux autres secteurs de la ville.

Ces trois artères concentrent les activités économiques du centre-ville et enregistrent les plus hauts débits de circulation pour le secteur.

Quelques collectrices (rue de la Fabrique, rue Saint-Pierre, rue du Vieux-Pont) desservent également le secteur localement et le connectent aux quartiers limitrophes, principalement d'est en ouest.

Mobilité active et collective



Carte 8. Réseaux cyclo-piétonnier et de transport collectif du centre-ville de Jonquière (Ville de Saguenay, 2021)

## SERVICE DE TRANSPORT COLLECTIF

Le centre-ville de Jonquière bénéficie de la présence de la Gare multimodale qui accueille la gare de train Via rail ainsi que le terminus de transport collectif de la Société de transport du Saguenay (STS). Le terminus de la STS donne accès à l'ensemble des circuits intra-arrondissement pour Jonquière et permet de rejoindre les autres arrondissements grâce aux circuits interurbains à destination du terminus de Chicoutimi. Trois circuits desservent également les secteurs périphériques de Jonquière aux heures de pointe.

Il est à noter que contrairement au réseau de Chicoutimi qui dessert désormais ses quartiers dans les deux sens, le réseau de Jonquière circule encore en «boucle» dans les quartiers.

Concernant la desserte à-même le centre-ville, l'ensemble des artères principales et des collectrices du secteur sont desservies par le réseau de transport collectif.

### Le terminus de Jonquière en bref

- 2 circuits interurbains à destination de Chicoutimi;
- 5 circuits à destination des quartiers de Jonquière;
- 3 circuits reliant le terminus aux périphéries de Jonquière lors des heures de pointe.

(Société de transport du Saguenay, 2021)



Figure 31. Gare multimodale de Jonquière (Crédit photo : STS)

## INFRASTRUCTURES ET SERVICES DE TRANSPORT ACTIF

Le territoire du centre-ville de Jonquière est favorable à la mobilité active en raison de sa proximité avec la piste cyclable du Horst de Kénogami, en bordure de la rivière aux Sables, mais également de sa topographie qui présente un très faible dénivelé. À cela s'ajoute la mixité urbaine et l'accès à de nombreux services de proximité qui favorisent l'utilisation de la marche et du vélo comme moyens de transport.

Bien qu'on retrouve une piste cyclable le long du parc de la rivière aux Sables, le centre-ville de Jonquière ne possède toujours pas de liens cyclables favorisant les déplacements utilitaires envers ses principaux lieux d'achalandage.

Le secteur du centre-ville de Jonquière est pourvu de trottoirs sur l'ensemble des artères principales et des collectrices, mais également sur la majorité des rues locales. En hiver, ce ne sont toutefois que les trottoirs sur les artères principales et les collectrices qui sont déneigés.



Figure 32. Aperçu de la route verte dans le parc Rivière-du-Moulin (Crédit photo : Ville de Saguenay)



Figure 33. Affiche promotionnelle du service Accès Vélo (Société de transport du Saguenay, 2021)

À proximité du centre-ville de Jonquière, sur le terrain du Cégep de Jonquière, on retrouve une station Accès vélo ; le réseau de vélos électriques en libre-service de la STS. Il s'agit pour l'instant de la seule station de l'arrondissement de Jonquière, ce qui limite les possibilités de déplacements utilitaires et son appropriation. Le centre-ville de Jonquière, notamment le secteur près du terminus d'autobus, serait un lieu propice à l'implantation d'une nouvelle station de sorte à favoriser la multi-modalité et la découverte du centre-ville à vélo.

### Part modale des déplacements

Le sondage réalisé dans le cadre de la démarche participative du PPU a permis de dresser un portrait des habitudes de déplacements des gens fréquentant le centre-ville de Jonquière. À cet effet, deux questions du sondage visaient à déterminer la répartition des modes de transport utilisés pour se rendre au centre-ville de Jonquière et celle pour les déplacements à-même le centre-ville. Les diagrammes suivants présentent les données pour l'ensemble des 1356 répondants au sondage.

La majorité des gens (75%) qui fréquentent le centre-ville de Jonquière s'y rendent en voiture. En ce sens, les stationnements du secteur, qui font pour la plupart des aux bâtiments commerciaux, représentent le premier contact qu'entretiennent les gens avec le centre-ville lorsqu'ils le visitent.

Un nombre considérable de personnes (18%) se rend également au centre-ville à pied. Par ailleurs, bien que cette proportion semble négligeable, 5% des répondants se déplacent jusqu'au centre-ville à vélo (Transfert Environnement et Société, 2021), ce qui représente 15 fois la proportion de cyclistes utilitaires que l'on retrouve généralement dans l'ensemble de la Ville de Saguenay (0,33%) (Statistiques Canada, 2016).

Les déplacements actifs occupent une proportion accrue de la part modale pour les déplacements à-même le centre-ville. En effet, alors que la proportion des déplacements en voiture diminue à 27%, la marche grimpe à 69% pour les déplacements une fois au centre-ville, ce qui appelle à un rééquilibrage de la place dédiée aux transports actifs sur son territoire.

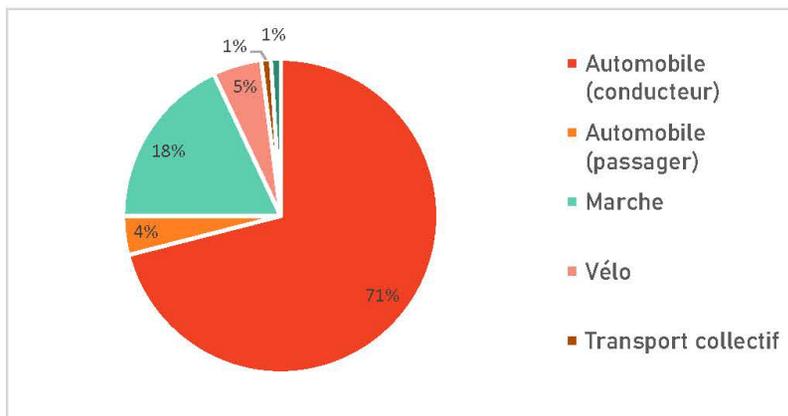


Figure 34. Part modale des déplacements envers le centre-ville de Jonquière (Transfert Environnement et Société, 2021)

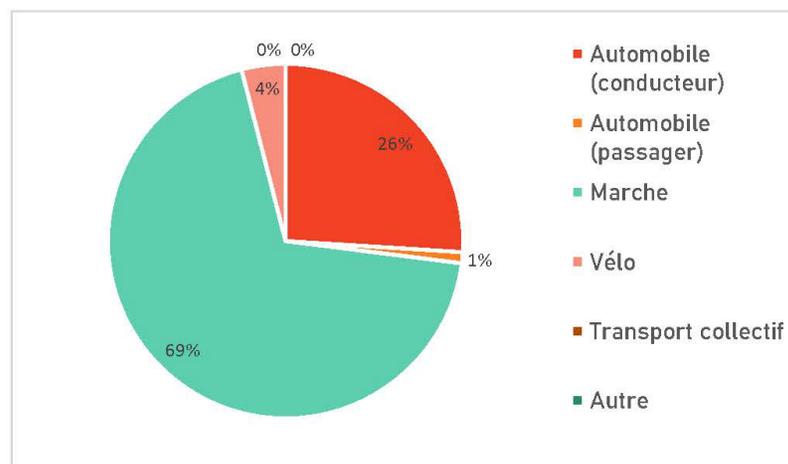
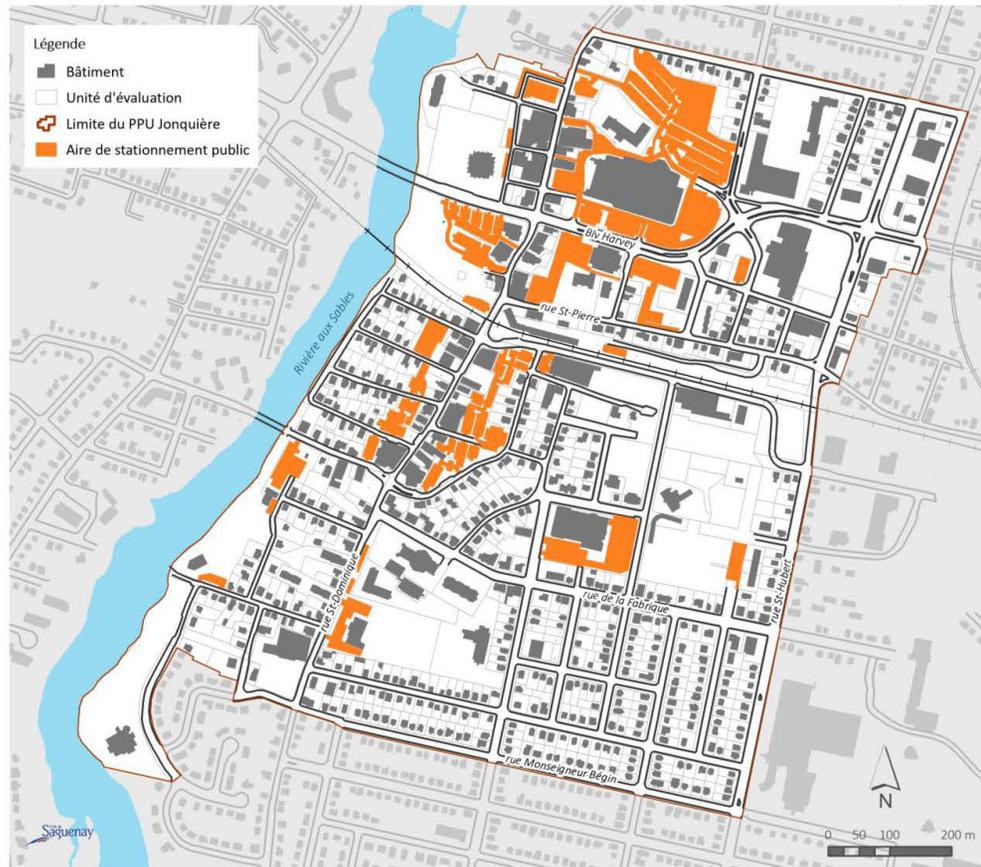


Figure 35. Part modale des déplacements à-même le centre-ville de Jonquière (Transfert Environnement et Société, 2021)

## Stationnement

La *Carte 9* illustre la répartition des aires de stationnement public hors-rue dans le centre-ville de Jonquière. Celles-ci sont principalement concentrées en bordure de la rue Saint-Dominique et autour du bâtiment de Place Centre-ville Jonquière.



Les stationnements qui desservent la rue Saint-Dominique se situent à l'arrière des bâtiments, favorisant les déplacements actifs en façade des commerces et l'ambiance générale de la rue. On retrouve d'ailleurs très peu de cases de stationnement sur rue en raison de l'étroitesse de la chaussée sur la rue Saint-Dominique.

De plus, on retrouve quelques stationnements en épis sur la rue de la Fabrique qui nuisent à la sécurité des cyclistes.

Bien qu'elles soient souvent nécessaires, les superficies asphaltées dédiées au stationnement sont sources de nuisances qui dégradent la qualité des milieux de vie. En effet, elles contribuent au phénomène d'îlots de chaleur, elles créent des paysages déshumanisés et peu attrayants en plus de générer de la circulation (Vivre en ville, 2021).

Carte 9. Répartition des aires de stationnement public hors-rue (Ville de Saguenay, 2021)

## 2 | 7 HIVERNALITÉ

L'hiver sagueuén se qualifie de «froid et enneigé» (Rues Principales, 2019). Il s'agit d'un hiver particulièrement long, qui connaît un froid intense ainsi que des précipitations de neige abondantes. La réalité hivernale de Saguenay est importante à prendre en compte dans la réflexion du centre-ville de Jonquière, car elle en façonne le paysage en plus d'influencer les comportements et le confort de la population pendant plusieurs mois.

En hiver, le parc de la Rivière-aux-Sables demeure l'épicentre des activités extérieures malgré son exposition au vent d'hiver.

La cour intérieure du Patro offre également un espace ouvert où les conditions sont optimales pour aller jouer dehors, notamment en raison du microclimat favorable qui

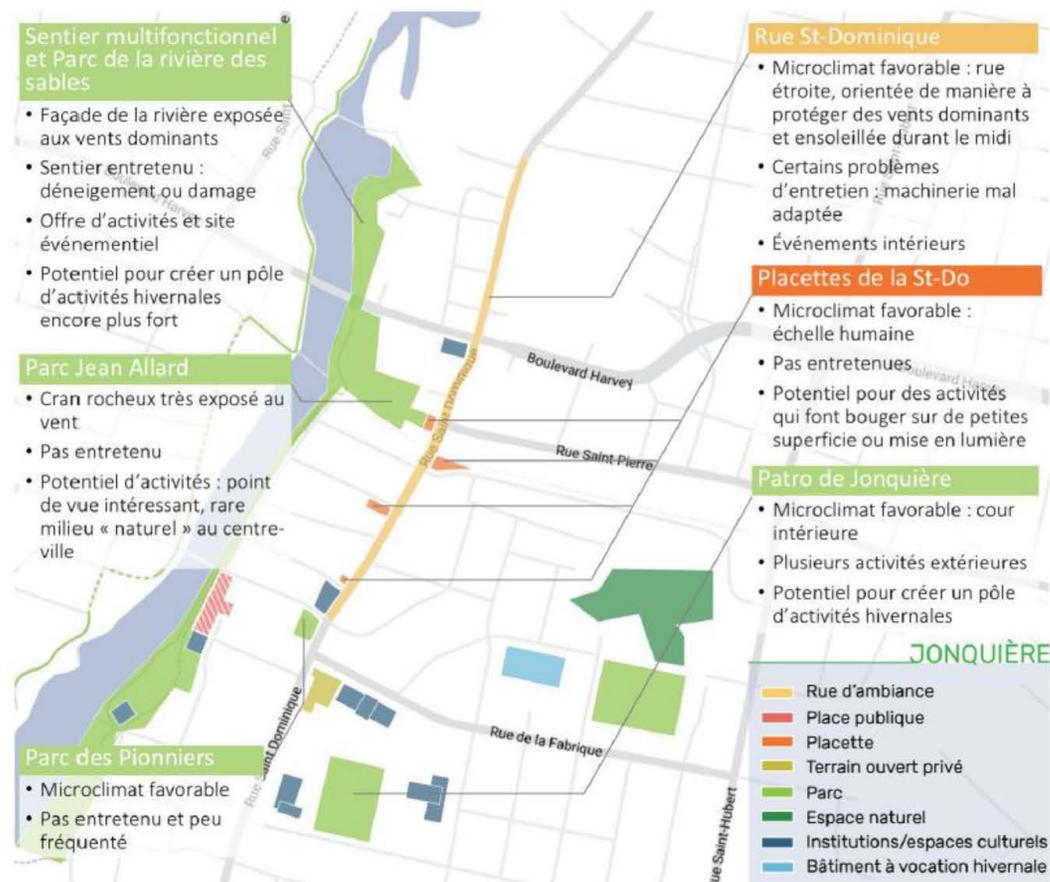


Figure 36. Diagnostic hivernal du centre-ville de Jonquière (Rue Principales, 2019)

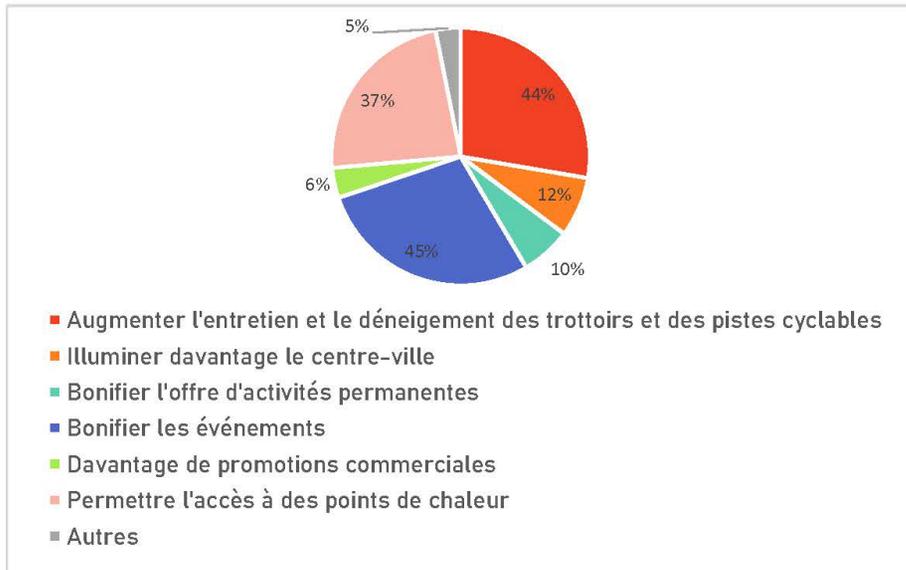


Figure 37. Comment améliorer l'attractivité du centre-ville de Jonquière en hiver? (Rue Principales, 2019)

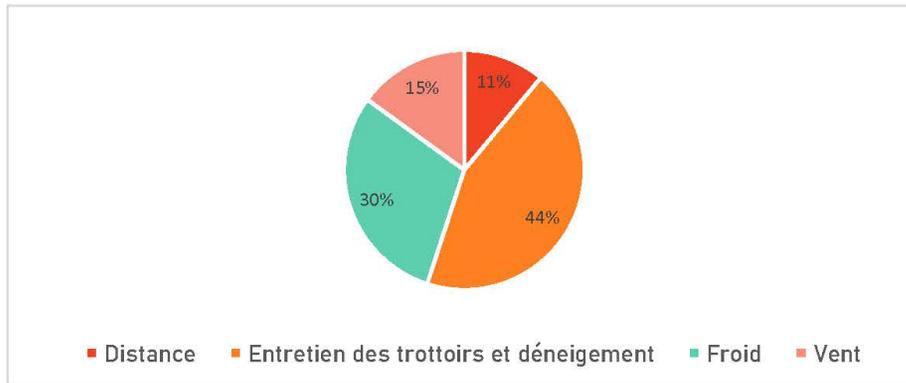


Figure 38. Principaux obstacles à la marche en hiver (Rue Principales, 2019)

y règne. Bien que cet emplacement accueille déjà plusieurs activités hivernales, il aurait le potentiel de devenir un véritable pôle d'activités hivernales.

Très peu d'activités sont offertes en hiver directement sur la rue Saint-Dominique, ce qui nuit à la qualité de son ambiance et à son appropriation hivernale. Par ailleurs, les placettes qui ponctuent l'artère commerciale offrent un microclimat favorable à leur utilisation hivernale (Rues Principales, 2019).

Un sondage réalisé dans le cadre d'une étude de Rues Principales sur les centralités hivernales de Jonquière (2019) a démontré que les principales actions qui amélioreraient l'attractivité du centre-ville de Jonquière pendant l'hiver sont un meilleur entretien des trottoirs et des pistes cyclables (45%), une offre événementielle bonifiée (45%), et l'accès à des points de chaleur (37%) (Figure 37).

La même étude montre que le principal obstacle à la pratique de la marche en hiver dans le centre-ville de Jonquière est l'entretien des trottoirs et le déneigement (44%). Le froid (30%) et le vent (14%) sont également des freins à la marche dans le centre-ville en hiver (Figure 38).

## 2 | 8 PERCEPTIONS

La démarche de participation citoyenne a permis de dégager la perception générale du centre-ville de Jonquière. À cet effet, un exercice spontané d'identification de mots-clés a été réalisé à la fois avec les étudiants en techniques d'aménagement et d'urbanisme du Cégep de Jonquière et avec les 1356 répondants du sondage web. La question posée était :

*Quels sont les trois mots qui vous viennent en tête lorsque vous pensez au centre-ville de Jonquière?*

Le nuage de mots suivant rassemble et synthétise les concepts énumérés lors des ateliers au Cégep de Jonquière auprès des étudiants qui ont évoqué un centre-ville «mort», «vide», «ennuyant» et «gris», appelant à sa nécessaire revitalisation. Parmi les quelques points positifs qui sont ressorti des commentaires des étudiants, on retrouve : le skate-park, la présence d'organismes comme le Patro, la rivière aux Sables et la facilité d'accès du centre-ville.

Cette perception négative du centre-ville de Jonquière a d'ailleurs été validée lors du sondage. Plusieurs des commentaires réfèrent notamment au sentiment de tristesse et d'abandon ; d'autres déploraient l'état des infrastructures et des bâtiments. On retrouve également bon nombre de commentaires faisant référence aux souvenirs associés aux bars sur la « St-Do» et à la mélancolie associé aux temps plus festifs. Parmi les points de repères importants, on retrouve la rivière aux Sables et la Place Nikitoutagan.

Les commentaires ont également fait ressortir le potentiel du centre-ville de Jonquière et le fort sentiment d'appartenance que la population jonquéroise entretient avec son territoire, de même que l'intérêt qu'elle accorde à son devenir (Transfert Environnement et Société, 2021).



Figure 39. Le centre-ville de Jonquière tel que perçu par les jeunes (Ville de Saguenay, 2021)



### 3 | CONSTATS ET ENJEUX



THÉMATIQUE	CONSTATS	DÉFIS, ENJEUX ET PERSPECTIVES
1  Historique de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le centre-ville de Jonquière porte les témoins de plusieurs décennies de développement;</li> <li>• Le secteur a connu plusieurs défis au cours de son histoire suite auxquels il a su se réinventer;</li> <li>• Le centre-ville subi depuis plusieurs décennies un processus de dévitalisation auquel il est impératif de répondre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur de l'histoire de Jonquière ;</li> <li>• Conservation de l'esprit du lieu.</li> </ul>
2  Fonctions urbaines	<p>Fonction résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le centre-ville de Jonquière se caractérise par une grande mixité fonctionnelle bien qu'il soit avant tout un milieu de vie ;</li> <li>• La majorité de la population résidente du secteur est locataire et habite dans des immeubles de moins de 5 étages ;</li> <li>• Le secteur offre une bonne proportion de maisons individuelles non-attendantes contrairement aux autres centres-villes de Saguenay ;</li> <li>• Le coût moyen des appartements locatifs du centre-ville de Jonquière est plus abordable que la moyenne municipale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien d'une offre de logements abordables et de qualité ;</li> <li>• Maintien de la diversité résidentielle ;</li> <li>• Présence de services et équipements répondant aux besoins de ménages locataires ;</li> <li>• Rétention des propriétaires occupants.</li> </ul>
	<p>Commerces et services :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il y a eu une diminution de la vitalité commerciale du secteur au cours des dernières décennies;</li> <li>• Le centre-ville peine à se démarquer par son offre commerciale;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement d'une image de marque ;</li> <li>• Qualité, diversité et vitalité commerciale ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• On enregistre un taux de vacance préoccupant dans Place centre-ville Jonquière;</li> <li>• Les commerces du centre-ville se situent sur des voies de circulation importantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalification du secteur <i>Place Centre-ville</i> ;</li> <li>• Convivialité des artères commerciales.</li> </ul>
	<p>Institutions et services publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le parc de la Rivière-aux-Sables est un atout important du secteur sur lequel miser ;</li> <li>• On ne retrouve aucun parc de proximité dans le centre-ville de Jonquière ;</li> <li>• On retrouve un grand nombre d'institutions d'enseignement au centre-ville allant de l'école primaire au Cégep ;</li> <li>• L'Église Saint-Dominique représente un point de repère important du secteur bien que peu de gens s'approprient son parvis en raison de la topographie ;</li> <li>• Le secteur bénéficie de la présence de grands équipements sportifs tels que le Palais des Sports et le stade Richard-Desmeules ;</li> <li>• On retrouve relativement peu d'équipements culturels publics à même le centre-ville. Celui-ci bénéficie toutefois de la proximité du Centre national d'exposition sur le Mont Jacob et du Cégep.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur de la rivière ;</li> <li>• Rayonnement culturel du secteur ;</li> <li>• Appropriation publique du secteur de l'Église ;</li> <li>• Connectivité entre les grands équipements du centre-ville, notamment culturels et sportifs.</li> </ul>
3  Population et contexte socio-économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus de la moitié des ménages du centre-ville sont composés d'une seule personne;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès à des services répondant aux besoins de</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tiers de la population du centre-ville est en situation de faible revenu;</li> <li>• Bien que peu de ménages de plus de deux personnes résident au centre-ville, on note une hausse de la population entre 0 et 14 ans au cours des dernières années.</li> </ul>	<p>ménages en situation de faible revenu ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité sociale et économique du secteur ;</li> <li>• Attractivité du centre-ville comme milieu de vie.</li> </ul>
<p>4   La forme urbaine et le cadre bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur qui correspond au noyau fondateur de Jonquière, principalement entre la rue Saint-Dominique et la rivière, possède encore plusieurs bâtiments d'intérêt qui mettent en valeur l'identité du secteur ;</li> <li>• Peu de bâtiments bénéficient d'un statut de protection en vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> à l'exception de quelques bâtiments institutionnels ;</li> <li>• Les bâtiments à vocation commerciale sont ceux ayant subi le plus de transformations au fil du temps ;</li> <li>• Le secteur présente un paysage architectural hétérogène et des ambiances variées, témoignant de ses différentes phases de développement ;</li> <li>• Au niveau de la forme urbaine, on constate une cassure dans la trame urbaine qui limite les échanges entre le centre-ville traditionnel et la portion plus récente du boulevard Harvey et de la rue Saint-Hubert ;</li> <li>• L'aspect de plusieurs façades commerciales sur la rue Saint-Dominique est vieillissant et on ne retrouve pas d'unicité au niveau de l'affichage;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection des bâtiments patrimoniaux ;</li> <li>• Accompagnement et encadrement de la rénovation des bâtiments ;</li> <li>• Mise en valeur des rues à caractère patrimonial ;</li> <li>• Rehaussement de la qualité architecturale du secteur ;</li> <li>• Uniformisation de l'affichage.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune attention particulière n'est portée au mobilier urbain sur l'artère commerciale.</li> </ul>	
<p>5   Environnement naturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La rivière-aux-Sables est un des atouts du secteur, tant sur le plan culturel, touristique qu'environnemental.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connectivité du parc de la Rivière-aux-Sables avec les autres destinations du centre-ville ;</li> <li>• Mise en valeur de la rivière et du caractère riverain du centre-ville.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur du centre-ville de Jonquièrre est grandement touché par le phénomène d'îlots de chaleur et sa population indique un fort niveau de vulnérabilité face à celui-ci.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Santé et qualité de vie de la population.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le centre-ville de Jonquièrre possède un réseau de placettes qu'il serait intéressant de mettre en valeur le long de la rue Saint-Dominique ;</li> <li>• La canopée urbaine est quasi inexistante dans la portion nord du centre-ville, au nord de la voie ferrée ;</li> <li>• L'accroissement de la canopée urbaine est la principale solution pour contrer le phénomène d'îlots de chaleur qui touche notamment les nombreux stationnements du centre-ville ;</li> <li>• L'ajout d'arbres et d'aménagements végétalisés influence positivement le dynamisme des artères commerciales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attractivité du centre-ville ;</li> <li>• Confort et sentiment de bien-être des gens qui résident et qui fréquentent le centre-ville.</li> </ul>

<p>6   Mobilité et accessibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le réseau cyclable du centre-ville de Jonquière se limite à la piste cyclable du Horst de Kénogami qui favorise principalement les déplacements récréatifs. Aucun réseau cyclable intra-urbain ne dessert les principales destinations du centre-ville ;</li> <li>• La majorité des déplacements à-même le centre-ville se fait de façon active (surtout à pied, mais également à vélo) ;</li> <li>• Comme la plupart des déplacements envers le centre-ville se font en voiture, le premier contact des gens avec le centre-ville est avec les espaces de stationnements qui, pour la plupart, tournent le dos aux principales destinations du centre-ville ;</li> <li>• Le centre-ville de Jonquière bénéficie d'une topographie, d'une mixité fonctionnelle et d'une densité qui sont favorables à la mobilité active ;</li> <li>• Le centre-ville de Jonquière bénéficie de la présence du terminus de la STS qui favorise sa connectivité avec les autres secteurs de la ville en transport collectif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Convivialité et «marchabilité» du secteur ;</li> <li>• Connectivité du centre-ville au réseau cyclable ;</li> <li>• Accessibilité universelle du centre-ville.</li> </ul>
<p>7   Perceptions</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un sentiment d'abandon et de tristesse accompagne l'idée du centre-ville de Jonquière ;</li> <li>• Le centre-ville de Jonquière évoque la mélancolie d'un temps révolu ;</li> <li>• La population déplore l'état des bâtiments, des équipements et des infrastructures du secteur ;</li> <li>• Les jonquiéroises et jonquiérois entretiennent un lien d'appartenance étroit envers leur centre-ville et ont à cœur son avenir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur de la fierté et du sentiment d'appartenance envers le territoire ;</li> <li>• Attentes citoyennes et appropriation des projets par le milieu ;</li> <li>• Développement d'une image de marque ;</li> <li>• Embellissement du secteur.</li> </ul>



# 4 | VISION ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIAL



### Le processus d'élaboration de la vision

Dans le cadre de la démarche de participation citoyenne du PPU, une batterie d'ateliers a été réalisée auprès des étudiants en techniques d'aménagement et d'urbanisme du Cégep de Jonquière. À travers ces activités, plusieurs éléments de vision ont surgi quant à l'avenir du centre-ville. À cet effet, il a été possible d'explorer la notion de centre-ville et d'illustrer la vision des étudiants pour le centre-ville de Jonquière grâce à un nuage de mots.

Les résultats de ces activités, qui ont influencés la vision adoptée, se déclinent ainsi :

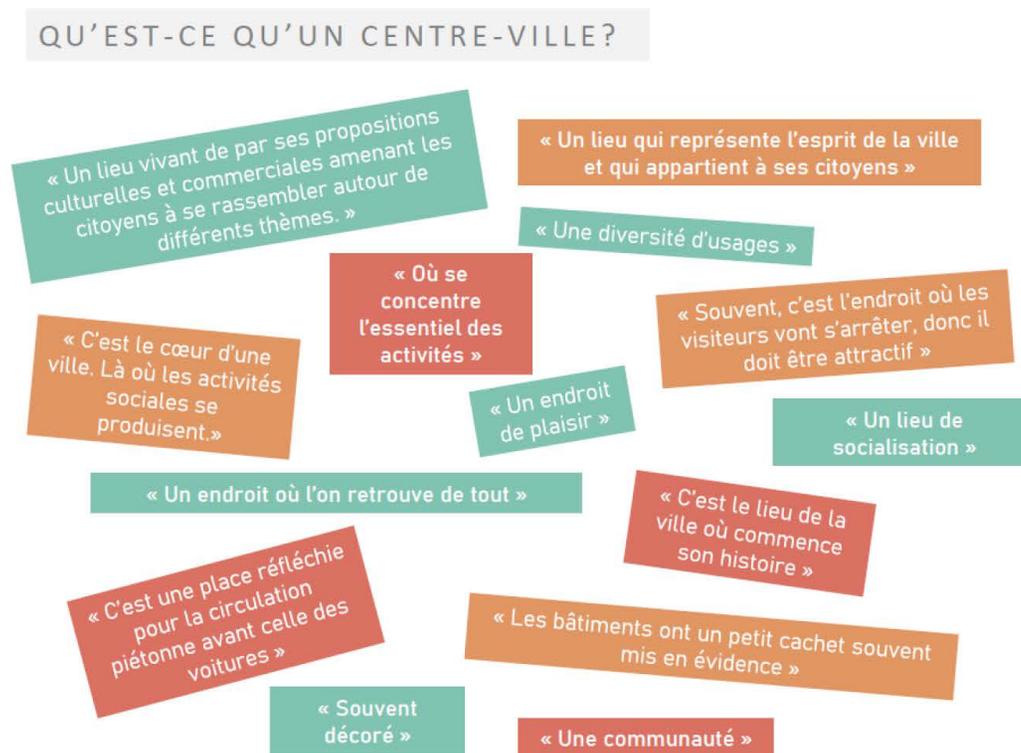


Figure 40. Qu'est-ce qu'un centre-ville? Synthèse issue des ateliers avec les étudiants en TAU Cégep de Jonquière (Ville de Saguenay, 2021)

LE CENTRE-VILLE DE JONQUIÈRE RÊVÉ PAR LES JEUNES...



Figure 41. Le centre-ville de demain. Synthèse issue des ateliers avec les étudiants en TAU Cégep de Jonquière (Ville de Saguenay, 2021)

## LES 4 THÉMATIQUES

Les autres étapes de la démarche de participation citoyenne du PPU, notamment le sondage web, ont révélé 4 axes d'intervention, ou thématiques, qui correspondent aux principales préoccupations du milieu. Ces 4 thématiques, qui ont été approfondies lors des ateliers virtuels, sont les suivantes :

**1) Expérience** L'expérience réfère à l'offre commerciale, événementielle et culturelle du centre-ville de même qu'à son identité et au besoin de développer une image de marque pour en influencer le dynamisme et l'attractivité. En ce sens, il appert nécessaire pour le milieu d'intervenir afin de faire du centre-ville de Jonquière un lieu unique, coloré et vivant ; à l'image de sa communauté.

**2) Ambiance et paysage** L'ambiance et le paysage font référence à l'état des bâtiments, du mobilier urbain et des autres infrastructures du centre-ville qui sont vieillissants et qui peuvent nuire à son apparence générale. Une mise en valeur du paysage urbain ainsi qu'une requalification de certains lieux sont nécessaire à un rehaussement de l'ambiance et à une meilleure appropriation des espaces publics par la collectivité.

**3) Environnement naturel** L'environnement naturel réfère au besoin de mettre en valeur le caractère riverain et la proximité avec la nature que la rivière aux Sables procure au centre-ville de Jonquière. Cela passe par une mise en valeur et un meilleur accès à la rivière, mais également par une augmentation du couvert végétal au cœur des secteurs commerciaux et résidentiels du centre-ville.

**4) Déplacements actifs** Le besoin d'améliorer les déplacements actifs renvoie au fait que la majorité des gens qui fréquentent le centre-ville de Jonquière s'y déplacent à pied. Cette réalité appelle à une meilleure prise en compte des piétons, cyclistes et autres usagers plus vulnérables dans l'aménagement des voies publiques afin que leur sécurité et leur confort se retrouvent au premier plan. Des interventions dans ce sens permettront également de favoriser la convivialité des différentes voies selon leur échelle et leur fonction. Comme la proportion de cyclistes utilitaires au centre-ville de Jonquière est nettement supérieure à ce que l'on retrouve dans les autres secteurs de la Ville, il appert également indispensable d'offrir une meilleure connectivité du secteur au réseau cyclable.

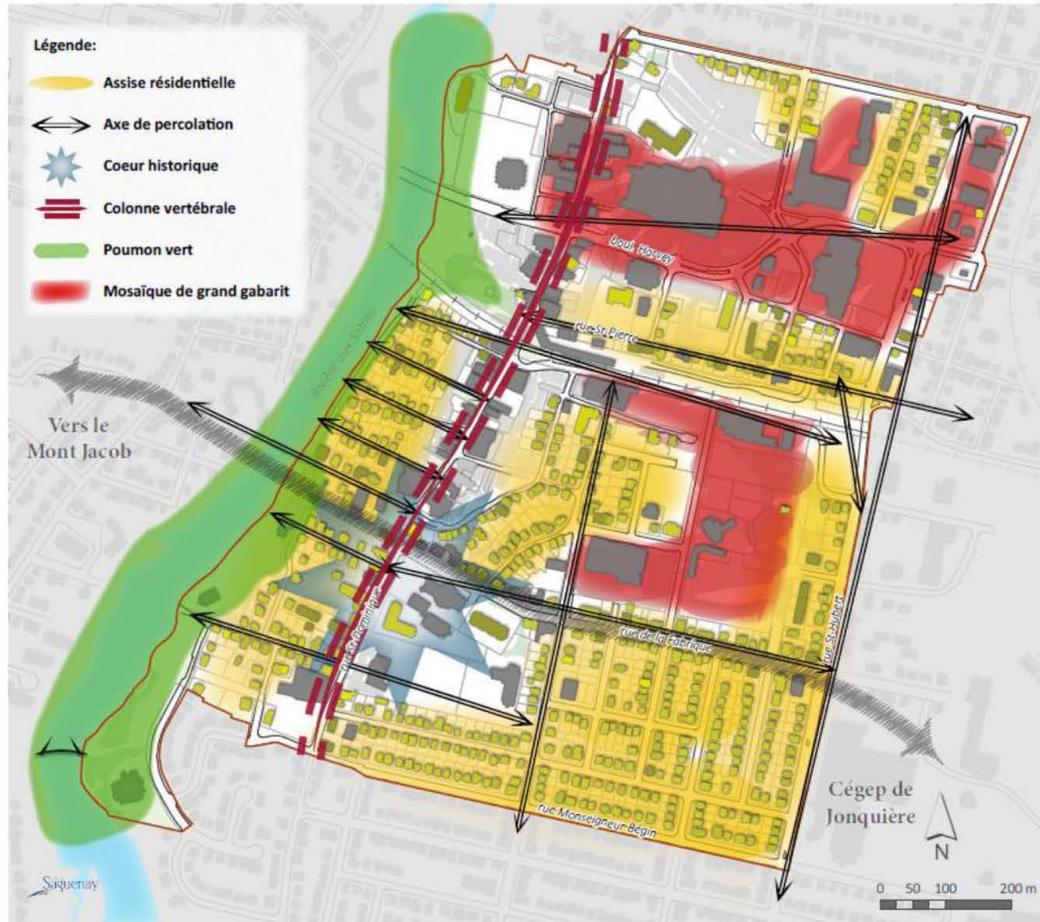
## *La vision*

L'état de la situation et la démarche de participation citoyenne ont permis d'élaborer une vision qui répond à l'identité du lieu et à son essence, tout en orientant le développement du secteur vers un processus de renouveau. Cet énoncé s'articule comme suit :

**Cultiver le plaisir de vivre au cœur d'un centre-ville dont le dynamisme prend source dans le sentiment d'appartenance de la communauté à sa culture, au milieu naturel et à l'histoire du lieu**

Cette vision s'articule autour des quatre thématiques énoncées plus haut et qui découlent de la démarche participative (expérience, ambiance et paysage, environnement naturel, déplacements actifs), en plus de prendre forme à travers un concept d'organisation spatiale mettant en relation les différentes composantes du milieu. Le plan à la page suivante illustre ce concept d'organisation spatiale dont les composantes seront décrites subséquemment.

*Le concept d'organisation spatiale*



## LES COMPOSANTES DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

**Colonne vertébrale :** La rue Saint-Dominique, ou la «St-Do», est une force inéluctable du centre-ville de Jonquière. Empreinte de nostalgie et évoquant le désir de célébrer et de se rassembler, la St-Do est un élément identitaire important pour la population jonquiéroise. Elle accueille de nombreux commerces et services, plusieurs places publiques, en plus d'être le lieu de prédilection des interactions culturelles et sociales de Jonquière. Les dernières années ont toutefois laissé la place à quelques locaux vacants et les immeubles ayant besoin de rénovations y sont également nombreux. C'est donc un travail de renforcement dont cette artère a besoin afin qu'elle puisse de nouveau servir de fondation à la dynamique du centre-ville de Jonquière, dans un esprit ludique et axé autour du plaisir de vivre.

**Assises résidentielles :** Si le dynamisme du centre-ville de Jonquière découle de ses commerces et ses entreprises, son identité prend quant à elle source dans sa population résidente. Avec plus de 70% de son territoire à vocation résidentielle, le centre-ville de Jonquière est avant tout un milieu de vie qui consolide les liens entre les différentes composantes du milieu.

**Cœur historique :** C'est à partir de l'église Saint-Dominique et des petites rues qui l'entourent et qui la relient à la rivière aux Sables qu'est formé le cœur historique du secteur. Cette assise traditionnelle est dotée d'un cachet unique qui ne demande qu'à être mis en valeur pour faire rayonner le caractère et l'histoire du secteur.

**Poumon vert :** Un point d'ancrage immanquable du centre-ville de Jonquière est le parc de la Rivière-aux-Sables qui offre un accès incomparable à la rivière aux Sables pour l'ensemble de la collectivité. Grâce à cette richesse riveraine, le centre-ville de Jonquière peut se targuer d'offrir à la fois une urbanité vibrante et une proximité inégalable à la rivière et à son milieu naturel. Lieu privilégié pour la pratique des loisirs (vélo, marche, activités nautiques, etc.), il reste tout de même à tisser des liens plus robuste avec le reste du secteur, notamment avec la rue Saint-Dominique.

**Mosaïque de grand gabarit :** Issue des développements de la seconde moitié du 20e siècle qui ont façonnés le tissu actuel du secteur, la mosaïque de grand gabarit consiste en une multitude de grands bâtiments qui sont principalement dispersés dans la partie nord-est du centre-ville. Cette mosaïque est entre autres structurée autour du boulevard Harvey et concentre des activités commerciales de proximité et divers services dans un contexte qui est axé autour des déplacements motorisés. Au cœur du centre-ville, cette mosaïque accueille les grands équipements sportifs qui attirent bon nombre de visiteurs.

**Axes de percolation :** Cet élément regroupe la multitude d'axes routiers qui sillonnent la zone du PPU. La majorité de ces axes ont une orientation est-ouest, mais on en retrouve quelques-uns avec l'orientation nord-sud. Par contre, ils représentent tous des lignes de force sur lesquelles il sera facile de construire les connexions et les liens entre les différents éléments constitutifs du centre-ville de Jonquière. Ces axes seront particulièrement propices afin de faire percoler les circulations piétonnes et cyclistes à travers le tissu urbain. Les enjeux de sécurité, de convivialité, d'efficacité et de partage ne devront donc pas être laissés de côté dans les réflexions sur les interventions à y faire.



## 5 | PLAN D'ACTION



### LÉGENDE | INDICATEURS DE PRIORITÉ



FAIBLE



MOYENNE



ÉLEVÉE



COMPOSANTE 1 : ACTIONS TRANSVERSALES			
Les actions transversales touchent l'ensemble ou plusieurs des composantes du territoire et ne sont pas ancrées dans l'espace. Comme pour l'ensemble des composantes, elles sont articulées autour des 4 grandes thématiques et visent à atteindre la vision du PPU. Cette composante porte également les actions qui ont été attribuées à la thématique <i>Relation avec le milieu</i> .			
THÉMATIQUES	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
1.1	Relation avec le milieu	1.1.1 Appuyer la mise sur pied d'un comité citoyen pour le centre-ville de Jonquière bénéficiant d'un soutien municipal	Ville de Saguenay 
		1.1.2 Assurer une rétroaction de la démarche du PPU et consulter le milieu pour la mise en œuvre du plan d'action	Ville de Saguenay 
		1.1.3 Se doter d'un budget participatif pour la réalisation de démarches participatives dans l'arrondissement Jonquière	Ville de Saguenay 
1.2	Expérience	1.2.1 Favoriser la tenue d'activités culturelles dans l'espace public (ex. expositions éphémères extérieures, faire du parc des Pionniers une extension de la bibliothèque, etc.)	Ville de Saguenay Corporation centre-ville Jonquière (CVJ) 
		1.2.2 Intégrer les besoins des clientèles de tous âges et des résidents du secteur dans la réflexion des espaces publics	Ville de Saguenay 
		1.2.3 Faciliter les partenariats entre les différents acteurs du milieu pour la mise en place de nouvelles initiatives	Ville de Saguenay Promotion Saguenay CVJ 
1.3	Ambiance et paysage	1.3.1 Développer une identité, une image de marque pour le centre-ville de Jonquière se reflétant dans les aménagements, les enseignes, etc.	Ville de Saguenay Promotion Saguenay CVJ 
		1.3.2 Effectuer un inventaire qualitatif du mobilier urbain et des équipements publics	Ville de Saguenay 
		1.3.3 Se doter d'une planification en matière de mobilier urbain pour le centre-ville de Jonquière avec pour objectif d'y intégrer du mobilier au design remarquable et identitaire	Ville de Saguenay Promotion Saguenay 

		(ex. : dessiner une gamme de mobilier avec une signature unique, faire appel à un concours de design, etc.)		
		1.3.4 Accroître l'éclairage et actualiser les lampadaires existants	Ville de Saguenay	
		1.3.5 Ajouter des fontaines d'ambiance et des buvettes ainsi que d'autres marqueurs de lieu	Ville de Saguenay	
1.4	Environnement naturel	1.4.1 En concordance avec la Politique de l'arbre, se doter d'un guide de bonnes pratiques destiné à la population misant sur la présence d'espèces végétales indigènes	Ville de Saguenay	
		1.4.2 Favoriser l'intégration d'îlots de verdure et la végétalisation des espaces minéralisés	Ville de Saguenay	
		1.4.3 Intégrer davantage d'aménagements comestibles dans les parcs et placettes du centre-ville	Ville de Saguenay	
		1.4.4 Tenir compte de la saisonnalité dans le choix des espèces pour les aménagements paysagers (ex. : présence de conifères)	Ville de Saguenay	
		1.4.5 Permettre et favoriser les activités de production maraîchère au centre-ville (sur les toits, à l'intérieur de bâtiments, serres, etc.)	Ville de Saguenay CVJ	
		1.4.6 Favoriser l'aménagement de toits verts	Ville de Saguenay	
		1.5	Déplacements actifs	1.5.1 Tenir compte des besoins d'accessibilité universelle dans les aménagements et le mobilier urbain
1.5.2 Déployer davantage de support à vélo à proximité des principales destinations du centre-ville	Ville de Saguenay CVJ			
1.5.3 Développer le réseau cyclable intra-urbain au centre-ville	Ville de Saguenay			

## COMPOSANTE 2 : Colonne vertébrale

La rue Saint-Dominique, ou la «St-Do», est une force inéluctable du centre-ville de Jonquière. Empreinte de nostalgie et évoquant le désir de célébrer et de se rassembler, la St-Do est un élément identitaire important pour la population jonquéroise. Elle accueille de nombreux commerces et services, plusieurs places publiques, en plus d'être le lieu de prédilection des interactions culturelles et sociales de Jonquière. Les dernières années ont toutefois laissé la place à quelques locaux vacants et les immeubles ayant besoin de rénovations y sont également nombreux. C'est donc un travail de renforcement dont cette artère a besoin afin qu'elle puisse de nouveau servir de fondation à la dynamique du centre-ville de Jonquière, dans un esprit ludique et axé autour du plaisir de vivre.

THÉMATIQUES	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
2 1 <b>Expérience</b>	2.1.1 Mettre en réseau les espaces publics par l'ajout d'affichage et d'une signalétique commune	Ville de Saguenay	
	2.1.2 Promouvoir la tenue d'activités sur la rue St-Dominique ou à-même les placettes qui la ponctuent (spectacles, animation diversifiée, etc.)	Ville de Saguenay CVJ	
	2.1.3 Tenir des activités thématiques à saveur ludique et «nostalgique» sur la Saint-Dominique (ex : soirée disco avec location de patins à roues alignées, etc.)	Ville de Saguenay CVJ	
	2.1.4 Mettre en place une mesure dissuasive visant les propriétaires d'immeubles inutilisés ou abandonnés	Ville de Saguenay	
	2.1.5 Mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles au centre-ville visant l'acquisition de bâtiments vétustes, dangereux ou abandonnés bénéficiant d'une localisation stratégique	Ville de Saguenay Promotion Saguenay	
	2.1.6 Étudier la possibilité de piétonniser la rue Saint-Dominique lors d'événements ou les fins de semaine	Ville de Saguenay CVJ	

		2.1.7 Remplacer les quelques espaces de stationnements sur rue de la Saint-Dominique par des aménagements transitoires tels que des terrasses publiques, des <i>placotoirs</i> ou autres	Ville de Saguenay CVJ	
2 2	Ambiance et paysage	2.2.1 Tester de nouvelles approches d'aménagement par l'installation de place publiques transitoires ludiques et colorées le long de la Saint-Dominique	Ville de Saguenay CVJ	
		2.2.2 Mettre de l'avant le programme de subvention pour la rénovation des bâtiments commerciaux	Ville de Saguenay	
		2.2.3 Mettre en place un programme, en partenariat avec les commerçants de la Saint-Dominique et des artistes locaux, pour orner de murales l'arrière des bâtiments donnant sur les stationnements	Ville de Saguenay CVJ	
		2.2.4 Faire ressortir le caractère ludique de la rue Saint-Dominique par un éclairage d'ambiance créatif et coloré	Ville de Saguenay	
2 3	Déplacements actifs	2.3.1 Favoriser une utilisation plus flexible des stationnements (piétonisation, vente-trottoir, animation, etc.)	Ville de Saguenay CVJ	
		2.3.2 Revoir l'aménagement des trottoirs sur l'artère commerciale de façon à maximiser leur utilisation (ex.: terrasses, animation, confort piétonnier, etc.)	Ville de Saguenay Promotion Saguenay CVJ	
		2.3.3 Planter une station Accès vélo près de la Gare multimodale	Ville de Saguenay STS	

### COMPOSANTE 3 : ASSISES RÉSIDENTIELLES

Si le dynamisme du centre-ville de Jonquièrre découle de ses commerces et ses entreprises, son identité prend quant à elle source dans sa population résidente. Avec plus de 70% de son territoire à vocation résidentielle, le centre-ville de Jonquièrre est avant tout un milieu de vie qui consolide les liens entre les différentes composantes du milieu.

THÉMATIQUES	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
3.1 <b>Expérience</b>	3.1.1 Adapter le règlement de zonage afin de favoriser la mixité résidentielle du secteur	Ville de Saguenay	
	3.1.2 Analyser l'offre d'espaces verts et maximiser l'utilisation de ceux existants afin de répondre aux besoins des ménages locataires (ex. : accès à un coin de verdure, ajout de modules de jeux et d'espaces de socialisation, etc.)	Ville de Saguenay	
3.2 <b>Ambiance et paysage</b>	3.2.1 Mettre de l'avant le programme de subvention pour la rénovation des bâtiments résidentiels	Ville de Saguenay	

COMPOSANTE 4 : CŒUR HISTORIQUE			
C'est à partir de l'église Saint-Dominique et des petites rues qui l'entourent et qui la relie à la rivière aux Sables qu'est formé le cœur historique du secteur. Cette assise traditionnelle est dotée d'un cachet unique qui ne demande qu'à être mis en valeur pour faire rayonner le caractère et l'histoire du secteur.			
THÉMATIQUES	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
4.1 Expérience	4.1.1 Réaménager le parc des Pionniers pour y favoriser l'appropriation citoyenne et la tenue d'activités flexibles (ex. aménagement d'une place éphémère, expositions temporaires, etc.)	Ville de Saguenay	
	4.1.2 Aménager l'espace public devant l'église afin de créer une interface entre l'artère commerciale et les rues d'ambiance à caractère patrimonial	Ville de Saguenay Fabrique Saint-Dominique	
4.2 Ambiance et paysage	4.2.1 Adopter un PIIA pour encadrer les interventions architecturales sur le territoire du centre-ville de Jonquièrre	Ville de Saguenay	
	4.2.2 Mettre en valeur le caractère patrimonial de certaines rues par un traitement particulier des voies et du mobilier (ex : effets de lumière, mobilier identitaire, panneaux d'interprétation, etc.)	Ville de Saguenay	
4.3 Environnement naturel	4.3.1 Prévoir des critères concernant les arbres et les végétaux dans le PIIA	Ville de Saguenay	
4.4 Déplacements actifs	4.4.1 Réaménager les intersections des rue Saint-Dominique et du Vieux-Pont ainsi que Saint-Dominique et de la Fabrique	Ville de Saguenay	
	4.4.2 Retirer les stationnements en épis de long de l'église Saint-Dominique	Ville de Saguenay	

## COMPOSANTE 5 : POUMON VERT

Un point d'ancrage immanquable du centre-ville de Jonquière est le parc de la Rivière-aux-Sables qui offre un accès incomparable à la rivière aux Sables à l'ensemble de la collectivité. Grâce à cette richesse riveraine, le centre-ville de Jonquière peut se targuer d'offrir à la fois une urbanité vibrante et une proximité inégalable à la rivière et à son milieu naturel. Lieu privilégié pour la pratique des loisirs (vélo, marche, activités nautiques, etc.), il reste tout de même à tisser des liens plus robuste avec le reste du secteur, notamment avec la rue Saint-Dominique.

THÉMATIQUES		ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
5.1	Expérience	5.1.1 Mettre en valeur l'accessibilité à la rivière pour les activités nautiques et bonifier le service de location de matériel et les activités offertes	Ville de Saguenay	
		5.1.2 Offrir davantage de percées visuelles sur la rivière aux Sables pour la faire découvrir	Ville de Saguenay	
		5.1.3 Réaménager le parc Jean-Allard pour améliorer la connectivité entre la rue Saint-Dominique et le parc de la Rivière-aux-Sables	Ville de Saguenay	
		5.1.4 Aménager de grands espaces de verdure pour les pique-niques munis de tables et de BBQ publics et prévoir des espaces pour des activités libres	Ville de Saguenay	
		5.1.5 Prévoir un espace flexible pouvant recevoir une scène temporaire	Ville de Saguenay	
5.2	Ambiance et paysage	5.2.1 Aménager et entretenir les espaces verts de sorte à favoriser leur utilisation hivernale	Ville de Saguenay	
5.3	Déplacements actifs	5.3.1 Favoriser l'utilisation de la piste cyclable en hiver (ex. : fatbike, ski de fond, marche, course, raquette, etc.)	Ville de Saguenay	

## COMPOSANTE 6 : MOSAÏQUE DE GRAND GABARIT

Issue des développements de la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle qui ont façonnés le tissu actuel du secteur, la mosaïque de grand gabarit consiste en une multitude de grands bâtiments qui sont principalement dispersés dans la partie nord-est du centre-ville. Cette mosaïque est entre autres structurée autour du boulevard Harvey et concentre des activités commerciales de proximité et divers services dans un contexte qui est axé autour des déplacements motorisés. Au cœur du centre-ville, cette mosaïque accueille les grands équipements sportifs qui attirent bon nombre de visiteurs.

THÉMATIQUES	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
6.1 <b>Expérience</b>	6.1.1 Maximiser l'utilisation des espaces non construits	Ville de Saguenay Promotion Saguenay	
	6.1.2 Se doter d'un plan directeur pour la requalification du secteur de <i>Place centre-ville Jonquière</i>	Ville de Saguenay Promotion Saguenay	
6.2 <b>Ambiance et paysage</b>	6.2.1 Réduire les surfaces minérales sous-utilisées	Ville de Saguenay	
6.3 <b>Environnement naturel</b>	6.3.1 Prioriser les espaces minéralisés et les secteurs plus fortement touchés par le phénomène d'îlots de chaleur pour la végétalisation	Ville de Saguenay	
6.4 <b>Déplacements actifs</b>	6.4.1 Dresser un portrait des problématiques de mobilité active dans le secteur du boul. Harvey et de la rue Saint-Hubert	Ville de Saguenay Comité Ville étudiante	
	6.4.2 Se doter d'une planification intégrée pour le réaménagement des grandes artères du secteur (boul. Harvey et rue Saint-Hubert)	Ville de Saguenay Comité Ville étudiante	

## COMPOSANTE 7 : AXES DE PERCOLATION

Cet élément regroupe la multitude d'axes routiers qui sillonnent la zone du PPU. La majorité de ces axes ont une orientation est-ouest, mais on en retrouve quelques-uns avec l'orientation nord-sud. Par contre, ils représentent tous des lignes de force sur lesquelles il sera facile de construire les connexions et les liens entre les différents éléments constitutifs du centre-ville de Jonquière. Ces axes seront particulièrement propices afin de faire percoler les circulations piétonnes et cyclistes à travers le tissu urbain. Les enjeux de sécurité, de convivialité, d'efficacité et de partage ne devront donc pas être laissés de côté dans les réflexions sur les interventions à y faire.

THÉMATIQUES		ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
7.1	Expérience	7.1.1 Requalifier la rue St-Simon à partir de l'intersection avec la rue St-Dominique	Ville de Saguenay	
		7.1.2 Repenser les aménagements de certaines voies du centre-ville afin de leur donner une vocation de rue partagée (traitement particulier du sol, jeu permis dans la rue, vitesse réduite à 30 km/h, etc.)	Ville de Saguenay	
		7.1.3 Renforcer le lien est-ouest reliant le Cégep de Jonquière jusqu'au Mont Jacob	Ville de Saguenay	
7.2	Ambiance et paysage	7.2.1 Se doter d'un marquage au sol coloré reflétant l'identité du secteur afin de créer des zones d'intérêt et amener les visiteurs à utiliser certaines rues transversales	Ville de Saguenay	
7.3	Environnement naturel	7.4.1 Atténuer l'impact des îlots de chaleur aux abords des voies cyclo-piétonnières par l'ajout d'arbres et de végétaux	Ville de Saguenay	
7.4	Déplacements actifs	7.4.1 Réaménager la rue de la Fabrique pour y favoriser la mobilité active, notamment en y ajoutant une voie cyclable	Ville de Saguenay	
		7.4.2 Sécuriser les accès piétonniers vers la rue St-Dominique	Ville de Saguenay	

## BIBLIOGRAPHIE

- BOUCHARD, R. A. (1997). *Histoire de Jonquière : cœur industriel du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Des origines à 1997*. Russel Bouchard, Chicoutimi-Nord, Québec, Canada.
- CASTANHEIRA, G. (2018). *L'urbanisme : clé de la résilience du commerce*
- COLL. M. BUREAU [Vers 1890-vers 1965]. *Jonquière, cartes postales, Jonquière (P547,S1,SS1,SSS1,D180)*.
- E. GOAD, Chas. (1908). *Jonquière, Que.* Plan d'assurance incendie (1/4), Montreal; Chas. E. Goad, 1908. British Library, Maps 146.b.29.(10.) 1-4 (0003028727).
- GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. Loi sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, chapitre A-19.1, à jour au 1er septembre 2019, Québec, Éditeur officiel du Québec, 2019.
- GROUPE BC2, Quelle est la valeur de la forêt urbaine, [en ligne] <https://groupebc2.ca/foreturbaine/>
- INSPQ (2015). Évaluation du Fichier hebdomadaire des décès pour l'estimation des impacts des vagues de chaleur, [en ligne] [https://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/1962\\_Evaluation\\_Fichier\\_Deces\\_Impact\\_Chaleur.pdf](https://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/1962_Evaluation_Fichier_Deces_Impact_Chaleur.pdf)
- INSPQ (2018). Surveillance des impacts des vagues de chaleur extrême sur la santé au Québec à l'été 2018, [en ligne] <https://www.inspq.qc.ca/bise/surveillance-des-impacts-des-vagues-de-chaleur-extreme-sur-la-sante-au-quebec-l-ete-2018>
- MINISTÈRE DES TRANSPORTS (2015). Enquête origine-destination 2015 sur la mobilité des personnes dans la région métropolitaine de Saguenay – Résultats sommaire de l'enquête-ménages, [en ligne] <https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/ministere/Planification-transports/enquetes-origine-destination/saguenay/Documents/sommaire.pdf>
- MINISTÈRE DES TRANSPORTS (2018). Politique de mobilité durable - 2030 [En ligne] [https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/ministere/role\\_ministere/Pages/politique-mobilite-durable.aspx](https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/ministere/role_ministere/Pages/politique-mobilite-durable.aspx)
- MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION (2021). La prise de décision en urbanisme, [en ligne] <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/avant-propos/>
- PAQUIN RECHREHCE ET ASSOCIÉS INC. (2019). Analyse du potentiel de marché et mise à jour des opportunités pour le mix commercial. Centre-ville de Jonquière, 68 pages.

## PPU | CENTRE-VILLE DE JONQUIÈRE

RUES PRINCIPALES (2018). Diagnostic de la vitalité hivernale des centres-villes de l'arrondissement de Jonquière, Ville de Saguenay. 48 pages.

STATISTIQUES CANADA, Profil de recensement, Ville de Saguenay [en ligne] <https://www12.statcan.gc.ca/censusrecensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

UNIVERSITÉ LAVAL, Atlas de la vulnérabilité de la population québécoise aux aléas climatiques [en ligne] <https://atlas-vulnerabilite.ulaval.ca/>

VILLE DE SAGUENAY (2011). Schéma d'aménagement et de développement de Saguenay [en ligne] <https://ville.saguenay.ca/services-aux-citoyens/urbanisme/schema-damenagement>

VILLE DE SAGUENAY (2020). Plan directeur des parcs [en ligne] [https://ville.saguenay.ca/files/la\\_ville\\_et\\_vie\\_democratique/publications/plans/saguenay\\_plan\\_directeur\\_parcs\\_web.pdf](https://ville.saguenay.ca/files/la_ville_et_vie_democratique/publications/plans/saguenay_plan_directeur_parcs_web.pdf)

VIVRE EN VILLE (2014). Problématique du stationnement, *Collectivitesviables.org*, [en ligne] <http://collectivitesviables.org/articles/problematique-du-stationnement.aspx> (consulté le 10 juin 2021).

Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Kénogami



# PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

## Centre-ville traditionnel de Kénogami

Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

07-2021



## TABLE DES MATIÈRES

1  MISE EN CONTEXTE.....	4
1 1 OBJET DU MANDAT.....	7
1 2 LE PPU COMME OUTIL DE PLANIFICATION.....	7
1 3 LOCALISATION DU TERRITOIRE D'INTERVENTION.....	8
2  PORTRAIT.....	9
2 1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT.....	11
2 2 PORTRAIT DE LA POPULATION ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	15
2 3 FONCTIONS URBAINES.....	17
<i>Les usages résidentiels.....</i>	18
<i>Les services publics et les institutions.....</i>	20
<i>Commerces et services.....</i>	21
2 4 LA FORME URBAINE ET LE CADRE BÂTI.....	24
<i>Patrimoine urbain et architecture.....</i>	24
<i>Affichage.....</i>	27
<i>Les gabarits et la densité de construction.....</i>	27
<i>Trame urbaine.....</i>	28
2 5 ENVIRONNEMENT.....	29
<i>Îlots de chaleur urbains.....</i>	29
<i>Canopée urbaine et espaces verts.....</i>	30
2 6 MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ.....	32
<i>Hiérarchie routière et desserte en transport actif.....</i>	32
<i>Déplacements actifs.....</i>	34
<i>Transport collectif.....</i>	35

<i>Géométrie des voies de circulation</i> .....	36
<i>Stationnement</i> .....	37
2 7 HIVERNALITÉ.....	38
2 8 PERCEPTION DU SECTEUR.....	40
<b>3  CONSTATS ET ENJEUX.....</b>	<b>41</b>
<b>4  VISION ET LIGNES DIRECTRICES.....</b>	<b>45</b>
4 1 LA VISION DE DÉVELOPPEMENT.....	46
4 2 LES LIGNES DIRECTRICES.....	47
<b>5  PLAN D'ACTION.....</b>	<b>49</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>53</b>

## LISTE DES FIGURES

Figure 1. Papetière de Kénogami .....	11
Figure 2. Aperçu du quartier ouvrier de Kénogami au début du 20 <sup>ème</sup> siècle .....	11
Figure 3. Kénogami en 1922 .....	12
Figure 4. Aperçu du quartier ouvrier de Kénogami au début du 20 <sup>ème</sup> siècle .....	13
Figure 5. Hôtel de ville de Kénogami, début du 20 <sup>ème</sup> siècle .....	14
Figure 6. Répartition de la population selon l'âge .....	15
Figure 7. Variation de la répartition de la population selon l'âge entre 2011 et 2016 .....	15
Figure 8. Répartition des ménages selon la taille .....	16
Figure 9. Revenu médian des ménages .....	16
Figure 10. Proportion des ménages en situation de faible revenu .....	16
Figure 11. Répartition du mode de tenure des logements du centre-ville de Kénogami .....	18
Figure 12. Coût moyen des logements locatifs .....	18
Figure 13. Proportion de logements nécessitant des réparations majeures .....	18
Figure 14. Répartition des ménages en fonction de la typologie résidentielle .....	19
Figure 15. Centre d'histoire Sir-William-Price .....	20
Figure 16. Cour de l'école Sacré-Coeur .....	20
Figure 17. Église Sainte-Famille .....	20
Figure 18-1. Aperçu des commerces sur la rue Sainte-Famille .....	21
Figure 18-2. Répartition des emplois dans le centre-ville de Kénogami .....	21
Figure 18-3. Aperçu des commerces dans le centre-ville de Kénogami .....	22
Figure 19. Typologie résidentielle du centre-ville de Kénogami .....	23
Figure 19-1. Aperçu de la trame urbaine du centre-ville de Kénogami .....	28
Figure 20. Part modale des déplacements domicile-travail à pied pour les résidents du centre-ville de Kénogami .....	34
Figure 21. Part modale des déplacements domicile-travail en bus pour les résidents du centre-ville de Kénogami .....	35
Figure 22. Tracé du circuit d'autobus 34 de la STS .....	35
Figure 23. Diagnostic hivernal du centre-ville de Kénogami .....	38
Figure 24. Principaux obstacles à la pratique de la marche en hiver .....	39
Figure 25. Principaux éléments à améliorer pour enrichir l'attractivité du centre-ville de Kénogami en hiver .....	39
Figure 26. Le centre-ville de Kénogami en mots-clés .....	40

## LISTE DES CARTES

Carte 1. Localisation du territoire assujéti au PPU .....	8
Carte 2. Répartition des bâtiments du centre-ville de Jonquière selon leur usage dominant .....	17
Carte 3. Répartition des éléments du patrimoine bâti ou d'intérêt patrimonial au centre-ville de Kénogami .....	24
Carte 5. Territoire du centre-ville soumis aux îlots de chaleur urbains .....	29
Carte 6. Répartition des espaces verts et de la canopée urbaine .....	30
Carte 7. Réseau cyclable de Kénogami et des environs .....	33
Carte 8. Répartition des aires de stationnement publiques hors rue du centre-ville de Kénogami .....	35

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et contributifs.....	25
Tableau 2. Inventaire des espaces verts du centre-ville .....	22

# 1 | MISE EN CONTEXTE



## 1|1 OBJET DU MANDAT

Suite à l'adoption d'un premier Programme particulier d'urbanisme (PPU) en 2008, plusieurs investissements ont été réalisés afin de revitaliser le centre-ville traditionnel de Kénogami, notamment pour réaménager les voies et l'espace public de ses artères commerciales. C'est dans la continuité de cette démarche que s'inscrit le présent PPU qui vise à bonifier les actions entreprises par la Ville et à se doter de moyens tangibles pour favoriser le dynamisme commercial et communautaire du secteur. De façon plus précise, le présent document de planification a pour objectif d'orienter les actions à prendre par la Ville pour renforcer l'attractivité du secteur et favoriser sa santé économique, mais également pour définir une vision globale de développement permettant de faire du secteur un milieu de vie agréable et dynamique.

La démarche d'élaboration de ce document de planification s'appuie sur la concertation des acteurs du milieu et des citoyens et répond aux grandes orientations du plan d'urbanisme tout en précisant le devenir de ce territoire.

## 1|2 LE PPU COMME OUTIL DE PLANIFICATION

Le PPU fait partie intégrante du plan d'urbanisme. Il s'agit d'un instrument de planification détaillé qui permet à la Ville d'encadrer l'aménagement d'un secteur stratégique de son territoire et de se donner une vision claire de son développement. Cet outil permet également de s'assurer que les orientations prises soient conformes à la vision et aux orientations municipales.

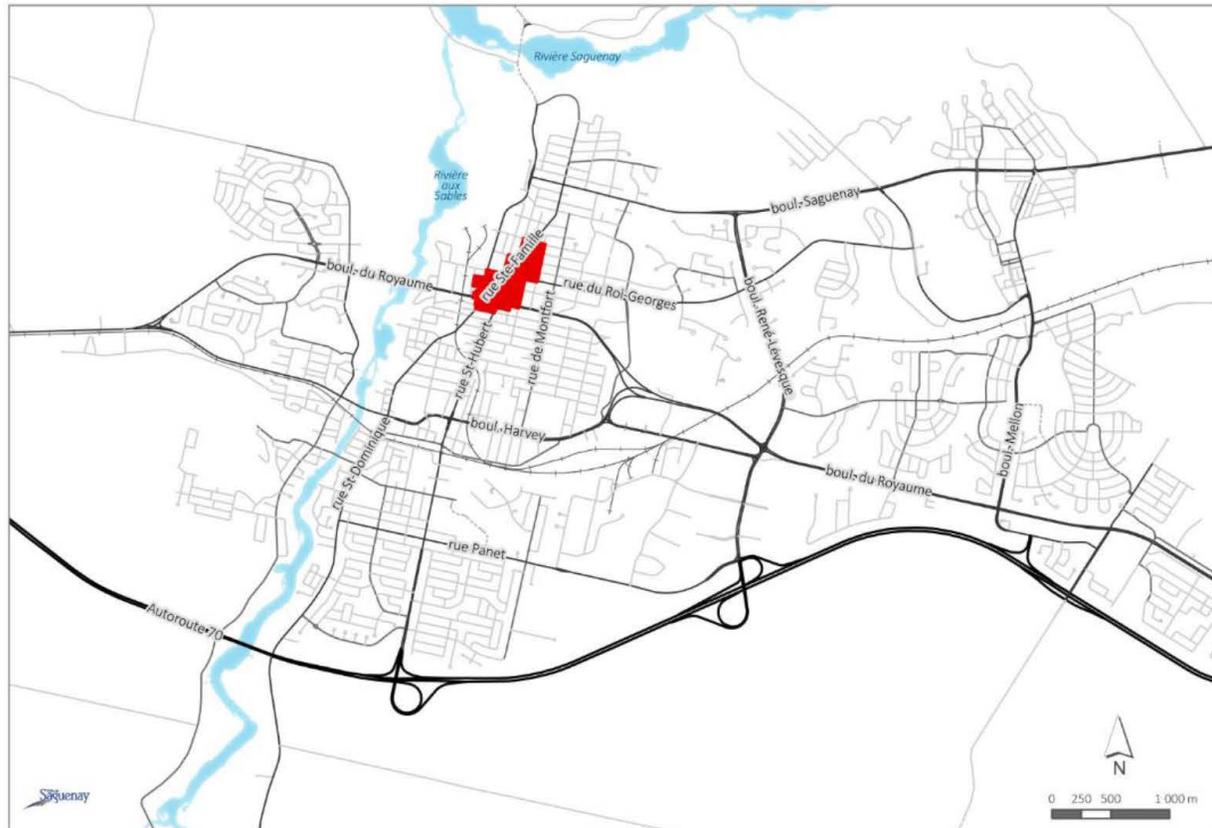
Dans le cas présent, la démarche de PPU a permis de réfléchir à l'identité que la Ville souhaite développer pour le secteur du centre-ville de Kénogami et d'identifier des lignes directrices qui guideront l'atteinte de cette vision.

Le PPU s'accompagne d'un plan d'action déterminant les actions qu'entend prendre la Ville de Saguenay pour mettre de l'avant ces lignes directrices, que ce soient les projets de mise en valeur du domaine public, la révision des règlements d'urbanisme ou les programmes à mettre en place pour soutenir le développement du centre-ville.

Pour les raisons suivantes, le PPU constitue l'outil tout indiqué pour encadrer les interventions futures au sein du centre-ville de Kénogami.

## 113 LOCALISATION DU TERRITOIRE D'INTERVENTION

Carte 1. Localisation du territoire assujéti au PPU



Le territoire du centre-ville traditionnel de Kénogami est situé en plein cœur de l'arrondissement Jonquière, au nord du centre-ville d'arrondissement et séparé de celui-ci par un secteur résidentiel. Il est d'ailleurs encerclé par des secteurs résidentiels. Situé à l'est de la Rivière aux Sables, on y accède principalement par le boulevard du Royaume.

En tant que centre-ville traditionnel, le secteur possède un important caractère urbain.

## 2 | PORTRAIT



## À PROPOS DU PORTRAIT

Le PPU du centre-ville de Kénogami découle d'une volonté de la Ville de Saguenay d'amener ce secteur à son plein potentiel et s'inscrit dans la continuité de plusieurs initiatives récentes de revitalisation du secteur. La section suivante présente un portrait du milieu qui explore son histoire tout en faisant un état de la situation actuelle sous différentes thématiques. Les données de ce portrait proviennent, entre autres, de différentes études préliminaires réalisées par la Ville de Saguenay ou ses partenaires.

### Une planification teintée des réflexions du milieu

Dans le cadre de la démarche du PPU, une plateforme de consultation web a été diffusée à la population saguenéenne afin de mieux comprendre les besoins des citoyens et de dégager une vision commune du centre-ville de Kénogami. Les citoyens et les parties prenantes ont notamment été invités à se prononcer sur le développement économique, social et environnemental du secteur. Près d'une centaine de répondants ont participé à la consultation dont les résultats se retrouvent sur la plateforme *batissons.saguenay.ca*.

Comme plusieurs données issues du sondage ont permis d'appuyer le portrait, lorsque cela s'applique, un encadré résumant les faits saillants de la consultation publique se rapportant à la thématique complète et bonifie le propos.

## 2 | HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT

L'histoire de Kénogami est caractérisée par son développement industriel à partir du début des années 1910. D'abord destinée à se déployer sous le modèle de développement de Jonquière, avec la présence de colons de la société des défricheurs et colonisateurs du Saguenay, une vaste partie de son territoire fait l'objet d'une acquisition par un industriel au début du 20<sup>e</sup> siècle: William Price III. Une dizaine d'années avant le projet de cité industrielle à Arvida, Kénogami se dessine afin de répondre au besoin de main-d'œuvre qu'implique le fonctionnement d'une grande usine à papier. Le tracé urbain y est préétabli, des plans de maisons sont produits par la compagnie, de même que ceux de bâtiments institutionnels et de loisirs. Les systèmes d'aqueduc, d'égout et d'électricité sont aussi implantés grâce à ces initiatives. En périphérie des secteurs développés par la compagnie, d'autres installations viendront se greffer, principalement des commerces profitant de la présence d'une grande quantité de travailleurs d'usine.

La croissance rapide de l'usine sera à quelques reprises freinée ou stoppée par les aléas du marché, ce qui aura un impact assez direct sur le rythme de développement de Kénogami. Elle profitera par ailleurs du chantier du barrage se tenant sur le Saguenay durant la Seconde Guerre, où jusqu'à 10 000 ouvriers seront employés. Sur le plan social, les grands besoins en main-d'œuvre feront que Kénogami sera habitée par des gens de plusieurs provenances, ce qui teintera de manière remarquable le développement des activités de loisirs de l'endroit.

La ville ouvrière développée sous l'influence de ses fondateurs anglais sera marquée par leur culture, entre autres au chapitre de l'architecture, du paysage et de la pratique religieuse, mais la présence de plusieurs autres groupes culturels laissera aussi ses traces, par la présence irlandaise, écossaise, mais aussi d'autres immigrants européens et de Canadiens de l'est (grande présence acadienne, à cause de la concordance entre le développement de l'usine et le déclin des activités de pêche) (Côté, 2007).

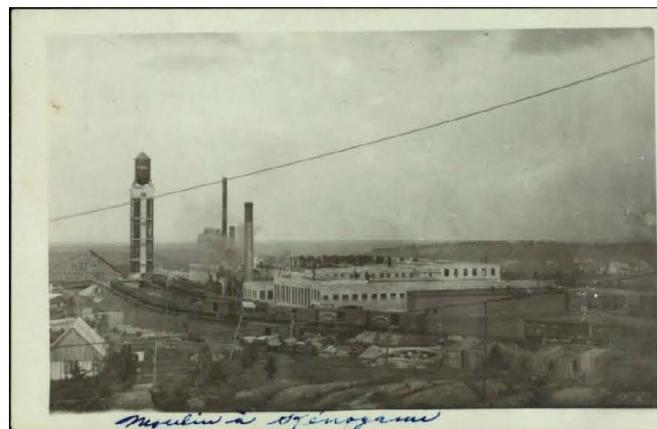


Figure 1. Papetière de Kénogami (Bibliothèque et archives nationales du Québec, 2021)



Figure 2. Aperçu du quartier ouvrier de Kénogami au début du 20<sup>e</sup> siècle (Bibliothèque et archives nationales du Québec, 2021)

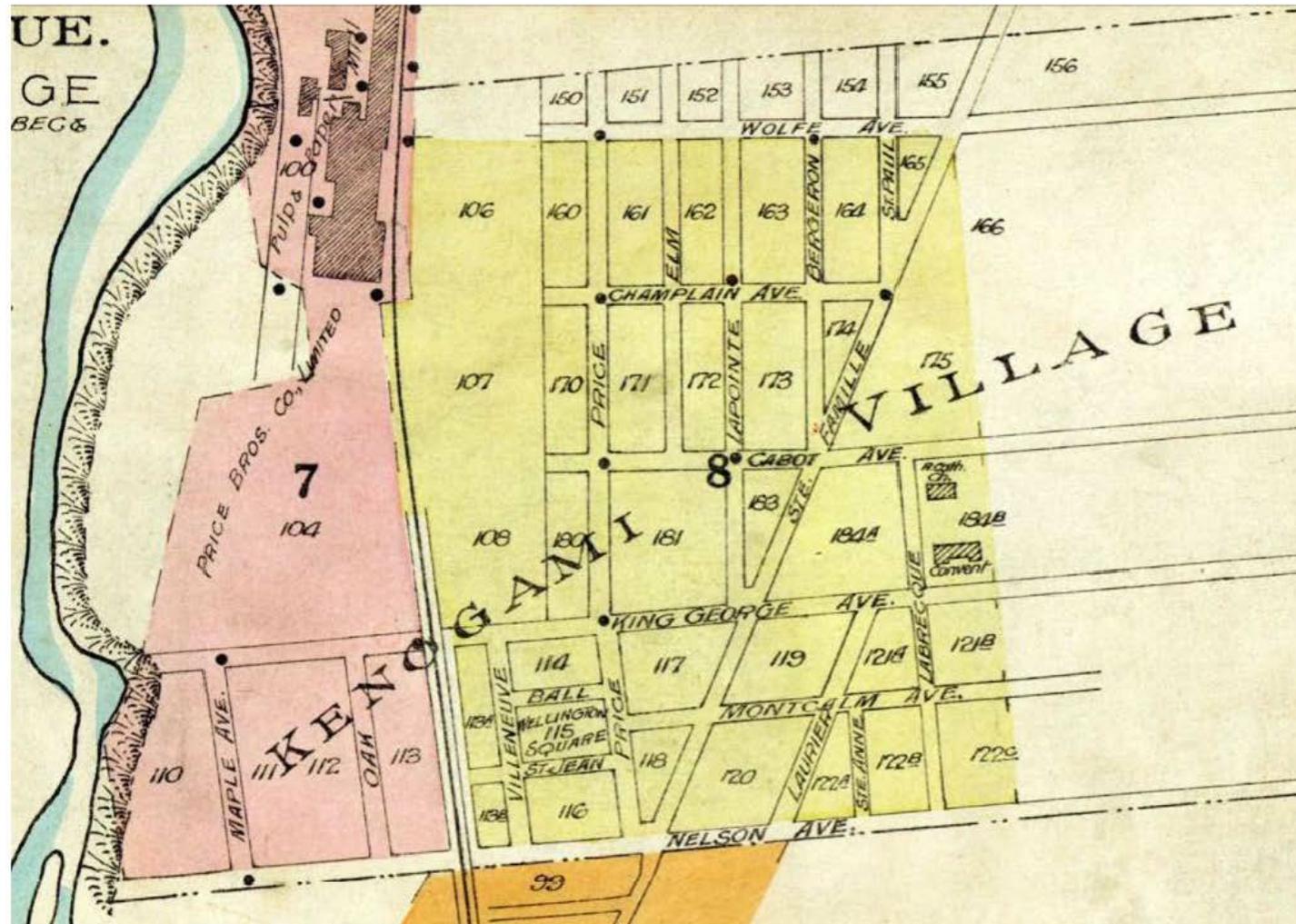


Figure 3. Kénogami en 1922. Plan d'assurance incendie (Chas. E. Goad Co., 1922)

## Grandes périodes de développement et faits saillants

### 1) COLONISATION

- Faible fréquentation du secteur par les Premières Nations avant sa colonisation ;
- Le secteur de Kénogami est colonisé à partir de **1847**, en même temps que celui de Jonquière.

### 2) UNE USINE, UNE VILLE

- En 1909, William Price III acquiert de vastes terres à l'est de la Rivière-aux-Sables, au nord de Jonquière, où s'était établie la Pulperie de Jonquière de Joseph Perron en 1900. Dépourvu de concessions forestières, Perron n'est pas en mesure de faire concurrence et cède son usine à Price ;
- À la demande de Price, l'arpenteur Elzéar Boivin produit le tracé des rues de Kénogami en 1911. C'est le début de la construction de l'usine à papier, à l'est de la Rivière-aux-Sables, près de son embouchure sur le Saguenay. Elle est en fonction en **1912** ;
- La Kenogami Land, filiale de la PB, est responsable de la construction de l'agglomération. Entre 1912 et 1920, elle s'occupe de la création des infrastructures (eau, électricité), de la construction des maisons et de bâtiments institutionnels. Le secteur développé est initialement compris entre la rive est de la rivière, les actuels boulevards Saguenay et du Royaume, au nord et au sud, ainsi que par la rue de Montfort à l'est. Le quartier des cadres de la compagnie (Q. des Anglais) se trouve au sud de l'usine, à l'ouest de la voie ferrée et le quartier ouvrier et commerçant se développent initialement par les rues Price, Finlay, Lapointe, Bergeron, Sainte-Famille, du Roi-Georges, Cabot et Champlain ;
- Au cours des années 1920, la papetière de Kénogami sera la plus grande productrice au Canada ;
- La municipalité de Kénogami acquiert les infrastructures créées par le PB entre 1922 et 1946 ;
- La PB est en faillite technique entre 1933 et 1937, ses activités ayant été affectées par la Grande Dépression. Ses activités seront paralysées en 1943 par la grève des travailleurs forestiers. Kénogami se trouve privée d'une partie des privilèges de l'essor économique dont profite la région à ce moment, puisque son plus gros employeur est fermé ;
- La PB atteint ses sommets de productions après les années 1940.

Figure 4. Aperçu de Kénogami au début du 20<sup>e</sup> siècle  
(Bibliothèque et archives nationales du Québec, 2021)



### 3) DIVERSIFICATION ET TRANSFORMATION DES ACTIVITÉS

- À partir des années 1950, Kénogami est marqué par la présence d'autres employeurs importants du secteur commercial ;
- La PB ferme la Pulperie de Jonquière et ouvre une cartonnerie sur la rive ouest de la Rivière-aux-Sables en 1962 (qui sera achetée par Cascades en 1983) ;
- La PB fusionne et devient Abitibi-Price en 1974. La famille Price n'est plus présente dans l'entreprise ;
- Kénogami fusionne avec Jonquière et Arvida en 1975 ;
- Kénogami devient un quartier de Saguenay, suite à la fusion de 2002.

### 4) UNE CENTRALITÉ À REQUALIFIER

- En 2008, la Ville de Saguenay adopte un PPU pour le centre-ville de Kénogami, suite auquel elle réaménage plusieurs voies du centre-ville et met en place des initiatives de revitalisation du secteur ;
- Plus de 20 M\$ ont été investis dans l'aménagement du domaine public au centre-ville de Kénogami dans la foulée du PPU de 2008;
- Suite à un rapport réalisé en 2019, la Ville se questionne sur l'avenir de l'ancien Hôtel de Ville de Kénogami dont l'état se détériore progressivement ;
- La Ville désire également revoir l'offre de services aux citoyens en misant sur les qualités du milieu et renforcer le sentiment d'appartenance au territoire tout en changeant la perception négative que la population entretient à l'égard de Kénogami.

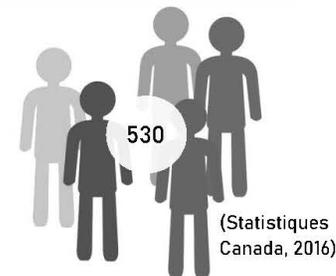


Figure 5. Hôtel de Ville de Kénogami, début du 20<sup>e</sup> siècle  
(Bibliothèque et archives nationales du Québec, 2021)

2|2 PORTRAIT DE LA POPULATION ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Population

En 2016, le centre-ville de Kénogami comptait 530 habitants. En tenant compte de son aire d'influence, soit ses secteurs limitrophes (Kénogami et Saint-Laurent-Fatima), la population grimpe à 10 460 personnes pour la même période. La répartition par grands groupes d'âge de la population du centre-ville est représentée à la Figure 1. Les données ne tiennent compte que du secteur centre-ville et non des quartiers périphériques pour lesquels les données étaient semblables.



La répartition des âges dans le centre-ville de Kénogami est comparable à celle de la Ville pour l'ensemble des catégories. Toutefois, les variations de la répartition des âges sont différentes, avec comme principales caractéristiques une hausse plus prononcée des jeunes de 0 à 14 ans et une diminution de la population âgée de 65 ans et plus (Statistiques Canada, 2016).

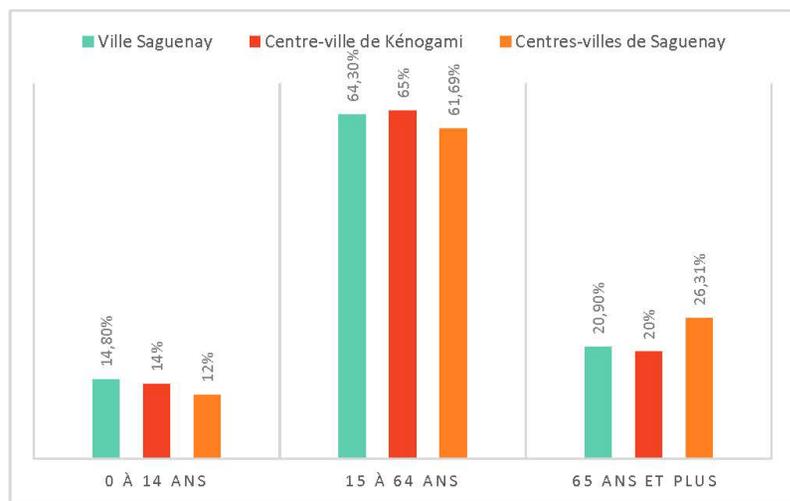


Figure 6. Répartition de la population selon l'âge (%) (Statistiques Canada, 2016)

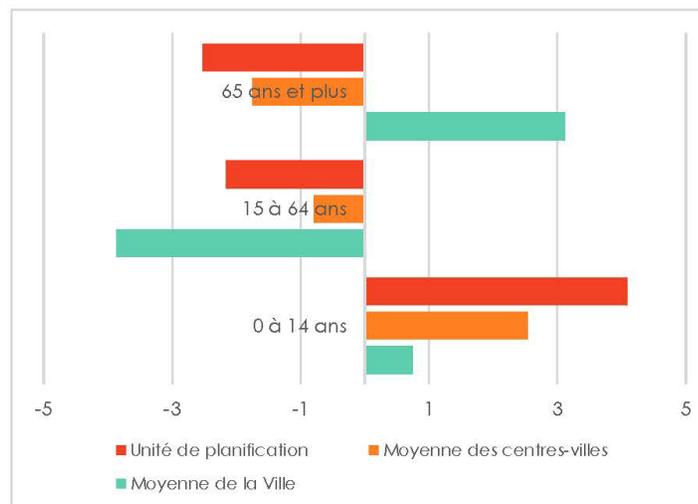
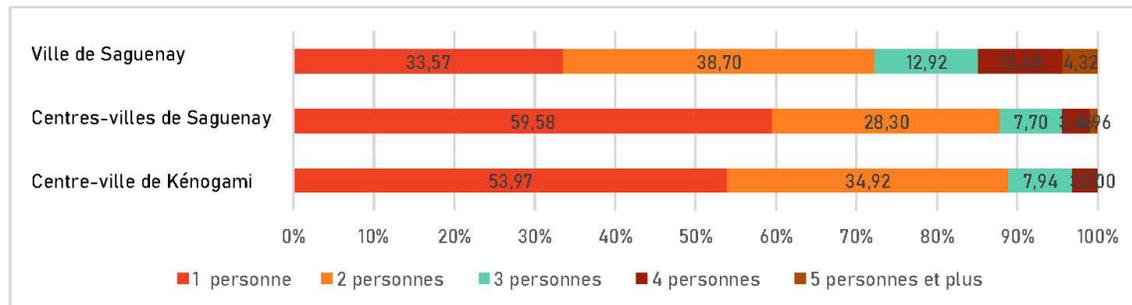


Figure 7. Variation de la répartition de la population selon l'âge, entre 2011 et 2016 (%) (Statistiques Canada, 2016)

*Composition des ménages*



Plus de la moitié des ménages du centre-ville de Kénogami sont composés d'une seule personne (54%). On n'y retrouve d'ailleurs aucun ménage composé de 5 personnes ou plus et une très faible proportion de ménages de 4 personnes.

Figure 8. Répartition des ménages selon la taille (%) (Statistiques Canada, 2016)

*Revenus*

Le revenu médian des ménages du centre-ville de Kénogami est nettement en deçà de celui pour l'ensemble de la ville, avec un écart d'environ 20 000\$ entre les deux. Il se rapproche toutefois de la réalité de l'ensemble des centres-villes de Saguenay. Dans le même ordre d'idée, près du tiers de la population (32%) du secteur se retrouve en situation de faible revenu alors que cette proportion est seulement de 13,4% pour l'ensemble de la population de Saguenay. Encore une fois, cette proportion est semblable à la moyenne des centres-villes de Saguenay.

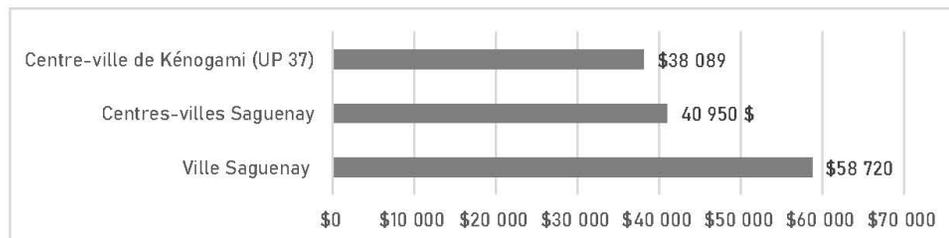


Figure 9. Revenu médian des ménages (\$) (Statistiques Canada, 2016)

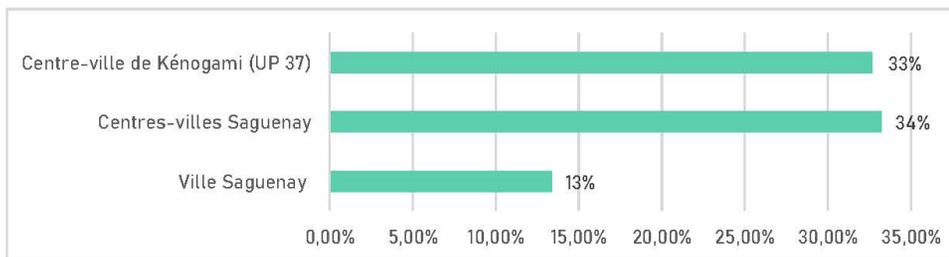


Figure 10. Proportion des ménages en situation de faible revenu (MFR-Apl) (Statistiques Canada, 2016)

## 2|3 FONCTIONS URBAINES

Les fonctions urbaines regroupent l'ensemble des activités d'une ville. Elles touchent, entre autres, les sphères résidentielles, institutionnelles et commerciales et leur importance varie selon les quartiers. L'interaction entre les diverses fonctions urbaines influence le dynamisme et les échanges au sein du quartier. Dans une optique de planification et afin de maximiser leur utilisation, il s'avère essentiel de dresser un état actuel de la situation pour chacune d'elles.



Carte 2. Répartition de l'usage des bâtiments dans le centre-ville de Kénogami selon la dominance

Le territoire du centre-ville traditionnel de Kénogami possède un important caractère urbain et accueille une grande diversité d'activités. Il bénéficie d'ailleurs d'une mixité fonctionnelle et d'une densité résidentielle lui conférant un certain dynamisme.

En raison de son historique de développement, le centre-ville traditionnel de Kénogami joue un rôle de premier plan dans l'offre de services publics pour la population locale. La portée des activités du centre-ville se situe davantage à l'échelle de l'arrondissement Jonquière, voire des quartiers limitrophes. On y retrouve, entre autres, des infrastructures culturelles et communautaires ainsi que certaines institutions publiques. On y retrouve également des services d'affaires et des commerces de proximité tout autant que certains commerces de biens moins courants.

Par ailleurs, malgré la grande mixité du secteur, la majorité des bâtiments sont à vocation résidentielle, principalement de moyenne et de haute densité. La densité résidentielle et la présence de commerces de proximité sont d'ailleurs favorables au développement d'un milieu de vie complet et à échelle humaine.

*Les usages résidentiels*

Malgré son périmètre restreint, 62% des bâtiments du centre-ville de Kénogami sont de nature exclusivement résidentielle (Promotion Saguenay, 2019). Ces résidences sont principalement concentrées à l'est de la rue Sainte-Famille. Le centre-ville représente donc, avant tout, un milieu de vie pour ses 530 habitants qui bénéficient de la présence de services de proximité et d'un cadre de vie dynamique.

Logement

La situation du logement dans le centre-ville de Kénogami contraste à plusieurs égards lorsqu'on la compare avec celle des autres secteurs de Saguenay. En effet, le coût mensuel moyen des logements du centre-ville de Kénogami est de 559\$. Il s'agit du centre-ville de Saguenay le plus abordable pour vivre. Il s'agit également du centre-ville avec la plus haute proportion de ménages locataires (87%).

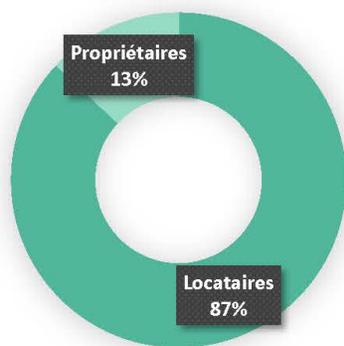


Figure 11. Mode de tenure des logements du centre-ville de Kénogami (statistiques Canada, 2016)



Figure 12. Coût moyen des logements locatifs (\$) (statistiques Canada, 2016)

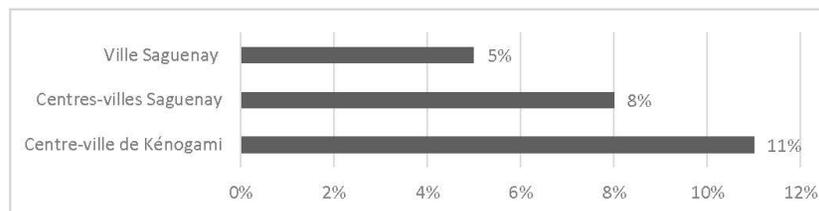
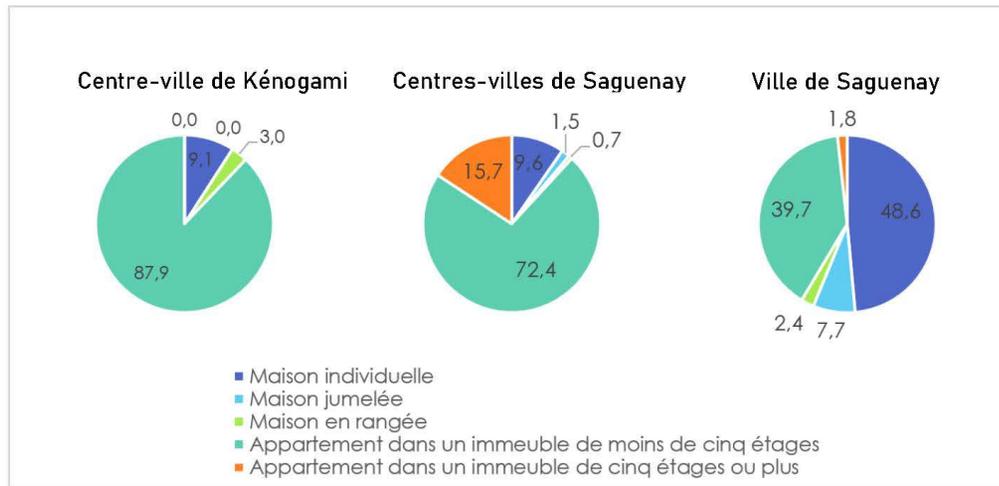


Figure 13. Proportion de logements nécessitant des réparations majeures (%) (Statistiques Canada, 2016)

Par ailleurs, le centre-ville de Kénogami est celui où l'on retrouve la plus forte proportion de logements nécessitant des réparations majeures. En ce sens, 11% des logements nécessitent des réparations majeures alors que cette proportion est de 5% pour l'ensemble de la Ville.

Typologie résidentielle



Le centre-ville de Kénogami se distingue des autres secteurs de la Ville en ce qui a trait à son offre de logement. En effet, avec 88% des ménages qui habitent dans des immeubles de moins de 5 étages, l'offre de logement y est relativement homogène. D'ailleurs, bien qu'il s'agisse d'un des secteurs les plus denses et compacts de la ville, on ne retrouve aucun logement dans des immeubles de plus de 5 étages comme c'est le cas dans les autres centres-villes de Saguenay. On y retrouve une faible proportion de ménages résidant dans des maisons individuelles (9%) ainsi que dans des maisons en rangée (3%).

Figure 14. Répartition des ménages en fonction de la typologie résidentielle (%) (statistiques Canada, 2016)



Bâtiments résidentiels du centre-ville de Kénogami (Google, 2012-2019)

*Les services publics et les institutions*

En raison de son historique de développement, le centre-ville de Kénogami joue un rôle de premier plan dans l'offre de services publics pour la population locale. On y retrouve, entre autres, des infrastructures culturelles, des services communautaires et publics ainsi que des établissements d'administration publique.

En effet, le centre-ville de Kénogami accueille l'école primaire Sacré-Cœur du Centre de services scolaire de la Jonquière de même que l'église Sainte-Famille. On y retrouve également plusieurs services communautaires, notamment un centre des loisirs, les locaux du Regroupement acadien du Saguenay-Lac-Saint-Jean et la Maison de Quartier de Jonquière qui y est désormais située. Parmi les lieux à vocation culturelle importants du secteur, on retrouve le Centre d'histoire Sir-William-Price qui se situe en plein cœur du parc Ball.

La présence de plusieurs communautés culturelles à Kénogami à travers son histoire a influencé la relation qu'entretient sa communauté aux sports. On retrouve encore aujourd'hui une grande diversité d'équipements sportifs hérités de ces différentes communautés culturelles à proximité du centre-ville et qui fait partie de l'identité du secteur.



Figure 15. Centre d'histoire Sir-William-Price (Google, 2019)



Figure 16. Cour de l'école Sacré-Coeur (Google, 2019)

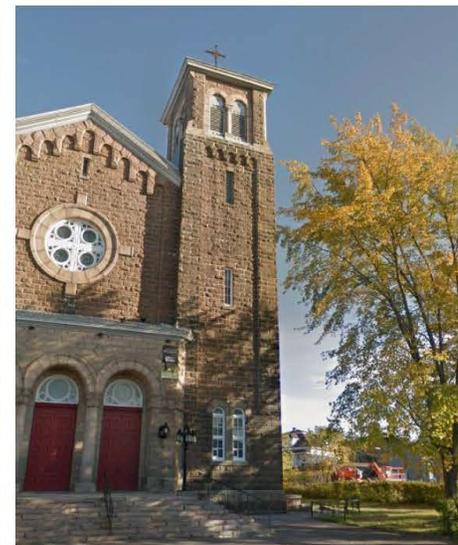


Figure 17. Église Sainte-Famille

Commerces et services



Figure 18-1. Aperçu des commerces sur la rue Sainte-Famille

Le centre-ville de Kénogami est qualifié de traditionnel puisqu'il s'est développé comme le centre urbain de l'ancienne municipalité de Kénogami au début du 20<sup>e</sup> siècle. Il possède un important caractère urbain et est susceptible d'accueillir une diversité d'activités commerciales dont la portée se situe davantage à l'échelle de l'arrondissement, voire du quartier.

Le centre-ville de Kénogami correspond au 28<sup>e</sup> pôle d'emplois en importance de Saguenay avec près de 300 emplois. Le pôle se structure essentiellement autour des emplois liés au commerce (46%), figurant ainsi au 21<sup>e</sup> rang pour cette catégorie d'emplois. Le plus grand employeur du pôle est la pharmacie Uniprix (Ville de Saguenay, 2019).

Les activités commerciales du secteur se concentrent principalement le long de la rue Sainte-Famille qui constitue son axe commercial traditionnel. Deux rues perpendiculaires à celles-ci accueillent également plusieurs commerces; soit les rues du Royaume et du Roi-Georges. Sur la rue Sainte-Famille, le noyau commercial se trouve concentré entre le boulevard du Royaume (au sud) et la rue Cabot (au nord).

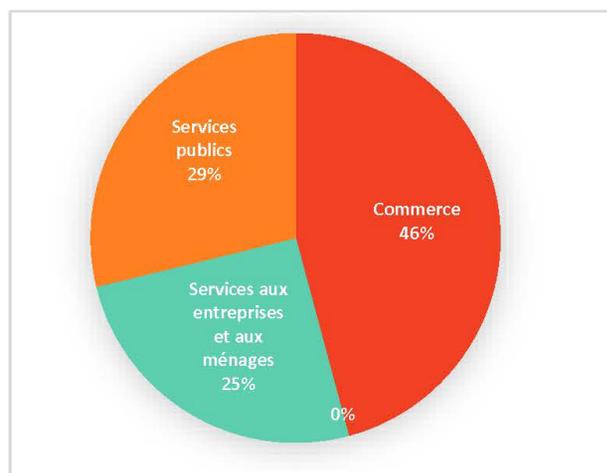


Figure 18-2. Répartition des emplois dans le centre-ville de Kénogami (Ville de Saguenay, 2019)

Importance pour la structure économique

L'importance relative de cette structure commerciale pour Saguenay est faible, avec environ 3% de l'ensemble des commerces de Saguenay. Ce secteur représente environ le dixième des commerces de l'arrondissement de Jonquière (Promotion Saguenay, 2019).

Densité commerciale

On retrouve 27 locaux commerciaux au centre-ville de Kénogami ce qui représente 31% des locaux et autres bâtiments du secteur. On dénombre un total d'environ 77 600 pieds carrés de commerces et services dans ce petit secteur commercial dont la densité commerciale diminue progressivement au profit de reconversions résidentielles (Promotion Saguenay, 2019). Les emplois du secteur sont répartis environ à parts égales entre commerces et services.



Figure 18-3 et 18-4. Aperçu des commerces du centre-ville de Kénogami

#### ZOOM SUR LA CONSULTATION WEB :

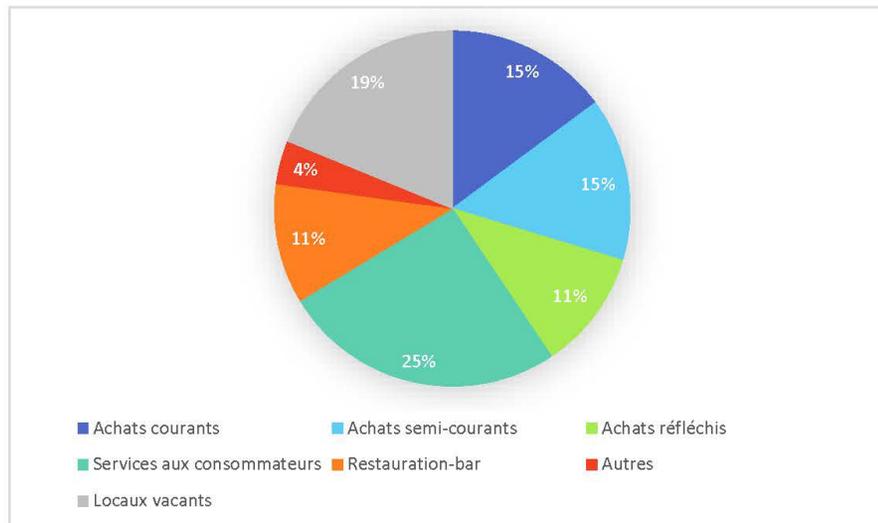
- Les commerces, les restaurants et les événements sont les raisons principales de fréquentation du centre-ville par les répondants;
- Seulement 6% des répondants au sondage affirment fréquenter des services au centre-ville;
- Les répondants semblent généralement insatisfaits des offres commerciales, de services et culturelles du centre-ville;
- L'absence d'une épicerie pour desservir le secteur a été soulignée comme étant problématique à maintes reprises dans les commentaires.

### Typologie commerciale

On retrouve beaucoup de services aux consommateurs dans le centre-ville de Kénogami ainsi que des achats courants et semi-courants exploités par des commerçants indépendants.

L'image générale des commerces est souvent âgée – Les façades sont peu attrayantes et leur affichage est terne ou vieillissant.

Figure 19. Typologie résidentielle du centre-ville de Kénogami (Paquin recherches et associés inc., 2019)



### Les types d'achats

**COURANTS** : Fréquentation quasi-quotidienne, achats impulsifs, à courte distance du domicile ou du travail;

**SEMI-COURANTS** : Commerces et services de magasinage, exercice de comparaison de la gamme et des prix, lèche-vitrine, besoin d'un environnement agréable;

**RÉFLÉCHIS** : Achats peu fréquents, qui demandent de la planification avant l'investissement, la distance importe moins;

**SERVICES AUX CONSOMMATEURS** : Visites peu fréquentes, mais dans certains cas récurrentes. La distance a moins d'importance ;

**RESTAURATION-BAR** : Consommation sur place, crée de l'achalandage sur la rue.

## 2|4 LA FORME URBAINE ET LE CADRE BÂTI

### Patrimoine urbain et architecture



Le centre-ville de Kénogami compte trois bâtiments ayant un statut patrimonial conféré en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (immeubles cités), soit l'ancienne église Saint-James The Apostle requalifiée à un usage muséologique, l'église Sainte-Famille, toujours sous usage culturel, et son ancien presbytère requalifié à un usage d'habitation (les deux derniers font partie du même ensemble patrimonial). D'autres bâtiments ont un intérêt remarquable et pourraient faire l'objet de l'attribution d'un statut patrimonial légal. Il s'agit du 3765 et du 3803. Notons que dans le premier cas, il s'agit de l'ancien hôtel de ville de Kénogami, dont l'état d'intégrité est toutefois lourdement affecté. On trouve par ailleurs dans le centre-ville quelques bâtiments dont la valeur patrimoniale est significative.

Carte 3. Répartition des éléments du patrimoine bâti ou d'intérêt patrimonial du centre-ville de Kénogami

Adresses inscrites à l'unité de planification 37 du plan d'urbanisme		Bâtiments qui pourraient être ajoutés à la liste
Bâtiments d'intérêt	Bâtiments contributifs	
1994 Price	3825 du-Roi-Georges	3720 du-Roi-Georges
1966 Ozanne et 3707 Cabot (église et presb. Ste-Fam.)	2049 du-Roi-Georges	1975 Ozanne
3720 du-Roi-Georges (up 36, mais dans centre-ville)		1930 de Frontenac
3751 du-Roi-Georges (démoli)		
3765 du-Roi-Georges		
3803-3805 du-Roi-Georges		

Tableau 1. Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et contributifs

Notons que la majorité des bâtiments résidentiels du centre-ville sont toujours représentatifs de son développement à partir de 1912. En ce sens, ces derniers sont contributeurs de la valeur du secteur. Qu'il s'agisse d'immeubles à logements construits sur deux ou trois étages, ou de maisons individuelles d'un étage et demi caractéristiques des plans dessinés par la PB au début du vingtième siècle, ces bâtiments ont pour la plupart conservé leur originalité, à tout le moins, en ce qui a trait à leur volumétrie. Certains ont même conservé une bonne partie de leur traitement architectural traditionnel (clin de bois, composantes ornementales). Au chapitre de l'implantation, on note des marges avant et latérales étroites, sur des terrains de taille modeste (moins de 500m carrés) et des bâtiments principaux plus profonds que larges. Certaines résidences de constructions plus récentes (1960 et plus) sont quant à elles évocatrices des ouvertures faites dans la trame urbaine, au fil des remplacements suite à des sinistres. Elles amènent un élément contrastant dans le tissu urbain, par leur profil bas de plain-pied et les matériaux qui les revêtent.

Les bâtiments institutionnels du centre-ville de Kénogami sont aussi des marqueurs importants de son histoire. La majorité d'entre eux présente un bon état d'intégrité et d'authenticité. La maçonnerie domine comme matériau de parement, mais les types de briques et pierres sont variés, témoignant des diverses influences dans la conception. Notons que certains d'entre eux ont été convertis à un usage résidentiel.

Les bâtiments commerciaux du centre-ville de Kénogami sont sans conteste ceux qui ont subi le plus de modifications de leur forme originale, ce qui ne fait pas exception aux autres centralités commerciales de Saguenay. Aussi, la proportion de bâtiments de construction plus récente dans ce groupe d'usage ajoute à l'hétérogénéité des artères commerciales. Les marges de recul par rapport à la voie publique sont assez régulières, mais les gabarits des bâtiments diffèrent, allant d'un à trois planchers hors-sol, les étages supérieurs étant souvent d'usage résidentiel. Les différences s'expriment aussi dans le style et le traitement architectural. À ce chapitre on dénote la présence de maçonnerie traditionnelle (pierre et brique d'argile), de maçonnerie contemporaine (brique de béton et blocs architecturaux), de même que des enduits, et des revêtements légers métalliques (profilés) et de synthèse (clins).



### *Affichage*

L'affichage du secteur commercial est à l'image du traitement architectural des bâtiments, c'est-à-dire qu'il présente plusieurs types d'enseignes, tant en ce qui a trait à leur position sur les bâtiments, leur orientation par rapport à ces derniers, que leur mode de fabrication et les matériaux qui les composent. Qu'elles soient en aplat sur les bâtiments, perpendiculaires aux façades ou sur pylône, les enseignes sont majoritairement de type rétroéclairé. À ce chapitre, les images historiques du secteur montrent des enseignes à plat ou perpendiculaires aux bâtiments, évidemment en métal et en bois peint. On dénote aussi la présence de quelques auvents de toile au-dessus des vitrines commerciales.



Aperçu de l'affichage commercial au centre-ville de Kénoagami (Google, 2019)

### *Les gabarits et la densité de construction*

Le centre-ville traditionnel de Kénoagami possède un important caractère urbain. Tous usages confondus, il est caractérisé par une forte occupation du sol, des marges de recul sur rue plutôt faible et une densité de moyenne à élevée, les bâtiments ayant pour la plupart plus d'un étage. Ces caractéristiques sont évocatrices d'une centralité s'étant développée au profit et aux dépens d'une grande usine à papier, ainsi que des grands chantiers de barrages sur le Saguenay. Elles témoignent d'un développement parfois frénétique et d'un foisonnement d'activités entourant la vie ouvrière. Elles sont celles de la fondation même du secteur et font partie de son identité.

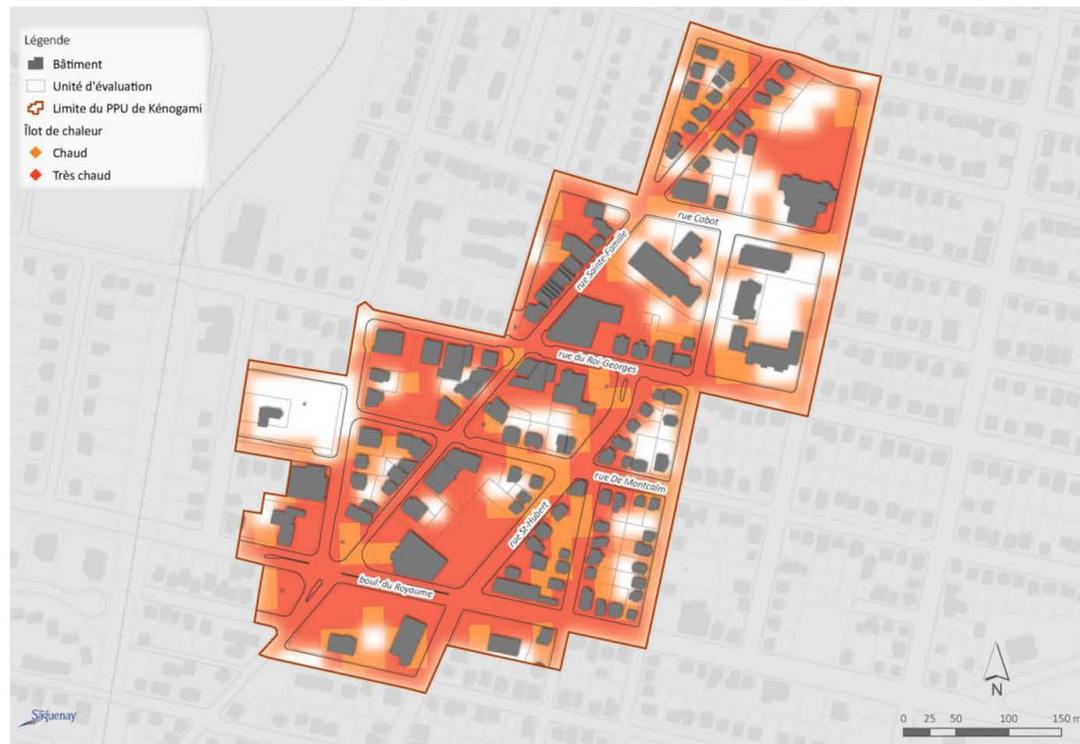
#### ZOOM SUR LA CONSULTATION WEB :

59% des répondants se disent insatisfaits de la qualité des bâtiments au centre-ville de Kénoagami et seulement 11% se disent satisfaits.



## 215 ENVIRONNEMENT

### Îlots de chaleur urbains



Carte 5. Territoire du centre-ville soumis aux îlots de chaleur urbains (Données Québec, 2016)

Un îlot de chaleur urbain est un secteur urbanisé où les températures sont plus élevées que dans les secteurs environnants. Il résulte des choix d'aménagement des milieux de vie, notamment la minéralisation des surfaces. Le territoire du centre-ville de Kénogami compte 80% de la superficie totale de son territoire qui est soumis aux îlots de chaleur urbains. Il s'agit du secteur de Saguenay le plus touché par ce phénomène. À titre comparatif, 16,3% de la superficie totale du périmètre urbain de Saguenay est soumis aux îlots de chaleur (Données Québec, 2016).

Toutefois, il est important de noter que dans le cadre du réaménagement récent du secteur, plusieurs arbres et végétaux ont été ajoutés sur les principales artères du centre-ville de Kénogami. Comme ces arbres sont encore jeunes, il faudra attendre encore quelques années pour que leur canopée permette d'atténuer les îlots de chaleur.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire du centre-ville traditionnel de Kénogami est identifié comme ayant un fort ou un très fort niveau de vulnérabilité socioéconomique face aux vagues de chaleur (Atlas de la vulnérabilité de la population québécoise aux aléas climatiques, 2018), ce qui indique que les îlots de chaleur sont susceptibles d'entraîner des conséquences sur la qualité de vie et la santé de ses citoyens.

Canopée urbaine et espaces verts



Carte 6. Répartition des espaces verts et de la canopée urbaine (Ville de Saguenay, 2021)

La canopée urbaine comprend autant les boisés urbains que les plantations dans l'emprise de rue ou à l'intérieur des espaces minéralisés, tels que les grandes aires de stationnement. Quoique difficilement chiffrable, la valeur d'une forêt ou d'un arbre demeure élevée en raison des effets provoqués par leur présence en milieu urbain. Au niveau purement économique, des études tendent à démontrer que cette valeur est d'autant plus importante en secteur urbanisé. De plus, d'autres expertises ont démontré qu'une propriété située à proximité d'arbres a une valeur immobilière augmentée de 5 à 18% (Groupe BC2, 2020). De même, les artères bordées d'arbres génèrent 12% plus de profit au niveau commercial (Glenn Castanheira, 2018). On dénombre également de nombreux services écologiques rendus par la canopée urbaine, tels que la protection de la biodiversité, l'amélioration de la qualité de l'air et la diminution des îlots de chaleur. La canopée participe également à la qualité de vie en améliorant les paysages urbains dans les milieux de vie.

La Carte 5 présente les espaces verts ainsi que les boisés présents au centre-ville de Kénogami. Elle identifie également les arbres recensés dans

## PPU | Centre-ville de Kénogami

l'emprise municipale. On remarque que les arbres sont principalement présents dans les secteurs commerciaux et que leur présence est très faible dans les secteurs résidentiels du centre-ville. Le principal espace vert du centre-ville est le parc Ball, situé à l'extrémité ouest du centre-ville. On retrouve également plusieurs places et placettes qui ponctuent le noyau commercial du centre-ville et qui découlent du réaménagement récent du secteur.

Le tableau suivant dresse l'inventaire des espaces verts du secteur. La typologie des parcs et espaces verts prévue au Plan directeur des parcs de la Ville de Saguenay (2020) propose 10 types de parcs. On en retrouve 2 types au centre-ville de Kénogami, soit des places publiques et des îlots de verdure. On ne retrouve d'ailleurs aucun parc avec des équipements de loisirs ou destiné aux jeunes familles dans le centre-ville. Néanmoins, le secteur est desservi par trois parcs de voisinage situés dans un rayon de moins de 400 mètres et 3 parcs de quartier à l'intérieur d'un rayon de 800 mètres.

Nom du parc	Emplacement
Îlots de verdure	
Espace vert de Montcalm	2085, rue Sainte-Famille, Jonquière
Parc Ball	1990, rue Price, Jonquière
Place du Passant	2002, rue Saint-Dominique, Jonquière
Placettes et places publiques	
Place Kénogami	2182, rue Sainte-Famille, Jonquière
Place des Souvenirs	2068, rue Sainte-Famille, Jonquière
Place de l'Ancien-Hôtel-de-Ville	0, rue du Roi-Georges, Jonquière

Tableau 2. Inventaire des espaces verts du centre-ville (Ville de Saguenay, 2020)

Un îlot de verdure se définit comme un espace public aménagé et destiné à une utilisation passagère, pour des activités de détente, de pique-nique ou d'observation de paysages d'exception. Souvent de petite superficie, il comprend peu d'infrastructures et d'équipements. Les placettes et places publiques, généralement localisées dans des centres-villes ou des centralités, représentent quant à elles des espaces publics dont la majeure partie de la superficie est dédiée à la détente, la socialisation et l'animation urbaine. Du mobilier léger permet l'utilisation de ce type d'espace (Ville de Saguenay, 2020).

## 2|6 MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

### *Hiérarchie routière et desserte en transport actif*

Du point de vue de la hiérarchie routière, le boulevard du Royaume, qui borde le centre-ville au sud, représente la principale artère du secteur. Les rues Saint-Dominique/Sainte-Famille, Saint-Hubert et du Roi Georges sont les autres artères qui le traversent. Les autres voies sont des rues locales.

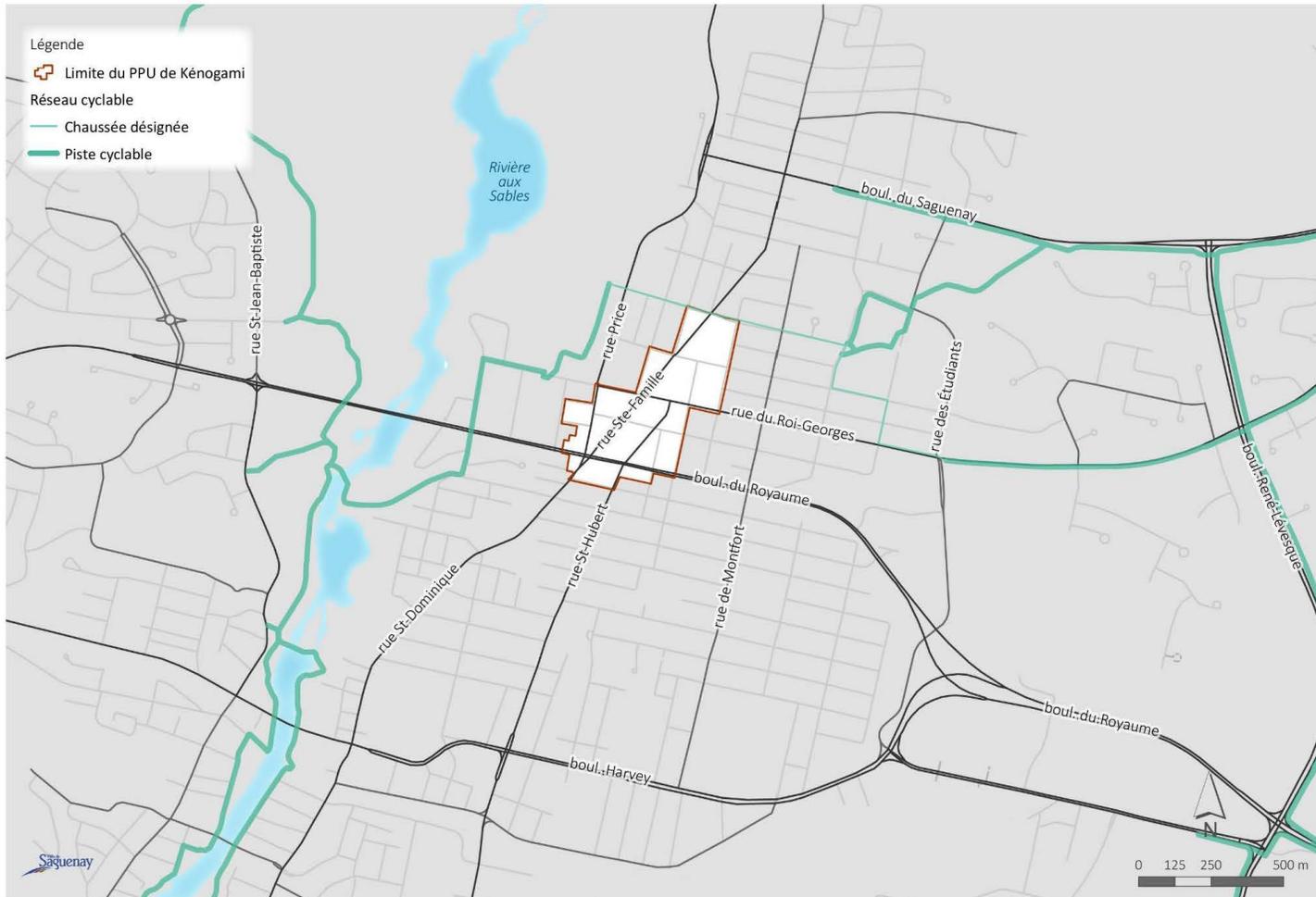
Au niveau de la desserte en transport actif, l'ensemble des rues du centre-ville de Kénogami sont pourvues de trottoirs. D'ailleurs, l'aménagement des trottoirs dans le nœud commercial du secteur a été grandement amélioré lors des travaux récents de revitalisation urbaine. En effet, plusieurs trottoirs ont été élargis et sont maintenant abaissés au niveau de la chaussée. De plus, puisque la plupart des voies du secteur sont des artères, leurs trottoirs sont déneigés en hiver.

On ne retrouve par contre aucun aménagement cyclable dans le centre-ville et les liens cyclables permettant de se rendre au centre-ville de Kénogami à partir du centre-ville de Jonquière ou des quartiers limitrophes sont discontinus.



Aperçu des voies de circulation du centre-ville de Kénogami (Google, 2012-2019)

## PPU | Centre-ville de Kénogami



Carte 7. Réseau cyclable de Kénogami et des environs (Ville de Saguenay, 2021)

### Déplacements actifs

La part modale des déplacements domicile-travail à pied pour les résidents du centre-ville de Kénogami est de 11%, ce qui est plus du double de la proportion pour l'ensemble de la Ville de Saguenay (statistiques Canada, 2016). Compte tenu de la taille trop petite du secteur à l'étude, il est impossible de connaître la part modale des déplacements à vélo pour le même motif.

Bien qu'elles nous permettent de comparer les secteurs entre eux, ces données ne suffisent toutefois pas à caractériser les déplacements actifs à même et envers le centre-ville de Kénogami, car cela exclut les déplacements des gens qui ne résident pas au centre-ville et l'ensemble des déplacements pour d'autres motifs que le travail. La consultation web nous permet d'ailleurs d'affiner notre portrait à cet effet.

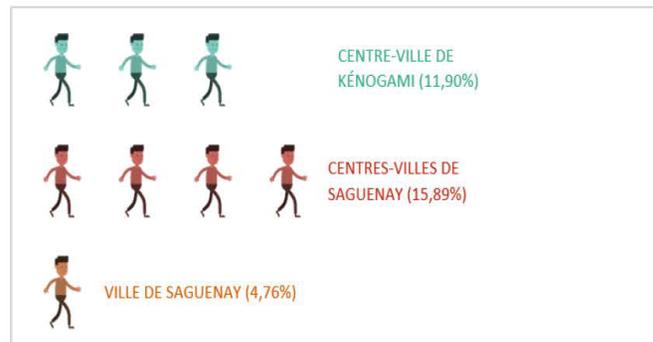


Figure 20. Part modale des déplacements domicile-travail à pied pour les résidents du centre-ville de Kénogami (statistiques Canada, 2016)

#### ZOOM SUR LA CONSULTATION WEB :

- La majorité des répondants viennent au centre-ville en voiture. Il est toutefois à noter qu'un peu plus de 47% des répondants se rendent au centre-ville aussi à pied et 19% à vélo;
- 59% des déplacements à l'intérieur du centre-ville sont effectués à pied, contre 29% en véhicule motorisé;
- Les répondants semblent généralement satisfaits de l'accessibilité du secteur en transport. En effet, 40% se disent satisfaits alors que seulement 16% se disent insatisfaits. Il s'agit de la catégorie ayant reçu le plus haut niveau d'appréciation en comparaison avec les autres aspects du centre-ville;
- Sur la carte interactive de la consultation, 5 épingle ont fait l'objet de commentaires ou suggestions en lien avec la sécurisation des intersections et des voies de circulation piétonnière et cyclable. C'est notamment le cas des intersections du boulevard du Royaume qui sont jugées difficiles à traverser et peu sécuritaires. Certains commentaires portaient également sur l'intérêt d'élargir les trottoirs pour le confort des piétons.

*Transport collectif*

Le centre-ville traditionnel de Kénogami est desservi par le service de transport collectif de la Société de transport du Saguenay. Un circuit relie le secteur au terminus de Jonquière situé au centre-ville de l'arrondissement. Il s'agit du *circuit 34* qui dessert l'ensemble du quartier Kénogami. Aux heures de pointe en semaine, le circuit 67 qui relie Shipshaw au centre-ville de Jonquière dessert également le centre-ville de Kénogami.

La part modale des déplacements domicile-travail en transport collectif pour les résidents du centre-ville de Kénogami est quatre fois supérieure à la proportion pour Saguenay. Ces données sont également plus élevées que pour l'ensemble des centres-villes de Saguenay (Figure 21).



Figure 21. Part modale des déplacements domicile-travail en bus pour les résidents du centre-ville de Kénogami (statistiques Canada, 2016)

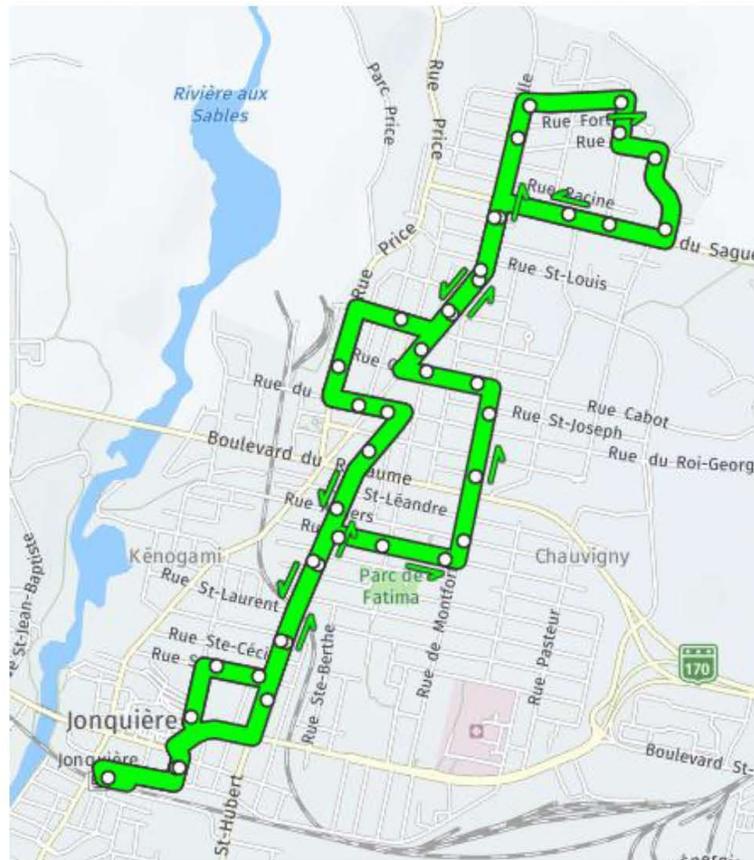


Figure 22. Tracé du circuit d'autobus 34 (STS, 2021)

### *Géométrie des voies de circulation*

Plusieurs des voies de circulation du secteur présentent des problématiques, notamment : une largeur excessive sur certains tronçons (Saint-Hubert, du Roi-Georges, Price), une incohérence entre la géométrie et l'assignation des voies (du Roi-Georges / Price) et la convergence des intersections du Royaume / Sainte-Famille / Price qui représente un obstacle à la mobilité active.



#### Boul. du Royaume

Le boul. du Royaume, de juridiction provinciale, borde le secteur du centre-ville de Kénogami au sud. Il en est d'ailleurs sa principale porte d'entrée. Ses importantes caractéristiques sont les suivantes :

- Axe majeur de déplacement est-ouest;
- Trafic abondant;
- Large boulevard à quatre voies;
- Muni de terre-pleins centraux à la hauteur du centre-ville de Kénogami.

#### Intersection rue Sainte-Famille et Boul. du Royaume

Le croisement stratégique de la rue Sainte-Famille et du boulevard du Royaume ainsi que la configuration à cinq voies forme le carrefour permettant d'accéder aisément au secteur du centre-ville. La géométrie routière est quelque peu atypique, avec une intersection à cinq voies gérée par un feu de circulation. Bien qu'on y retrouve un feu d'appel piétonnier, cette configuration nuit au confort et à la sécurité des piétons.

### Stationnement



Carte 8. Répartition des aires de stationnement publiques hors rue (Ville de Saguenay, 2021)

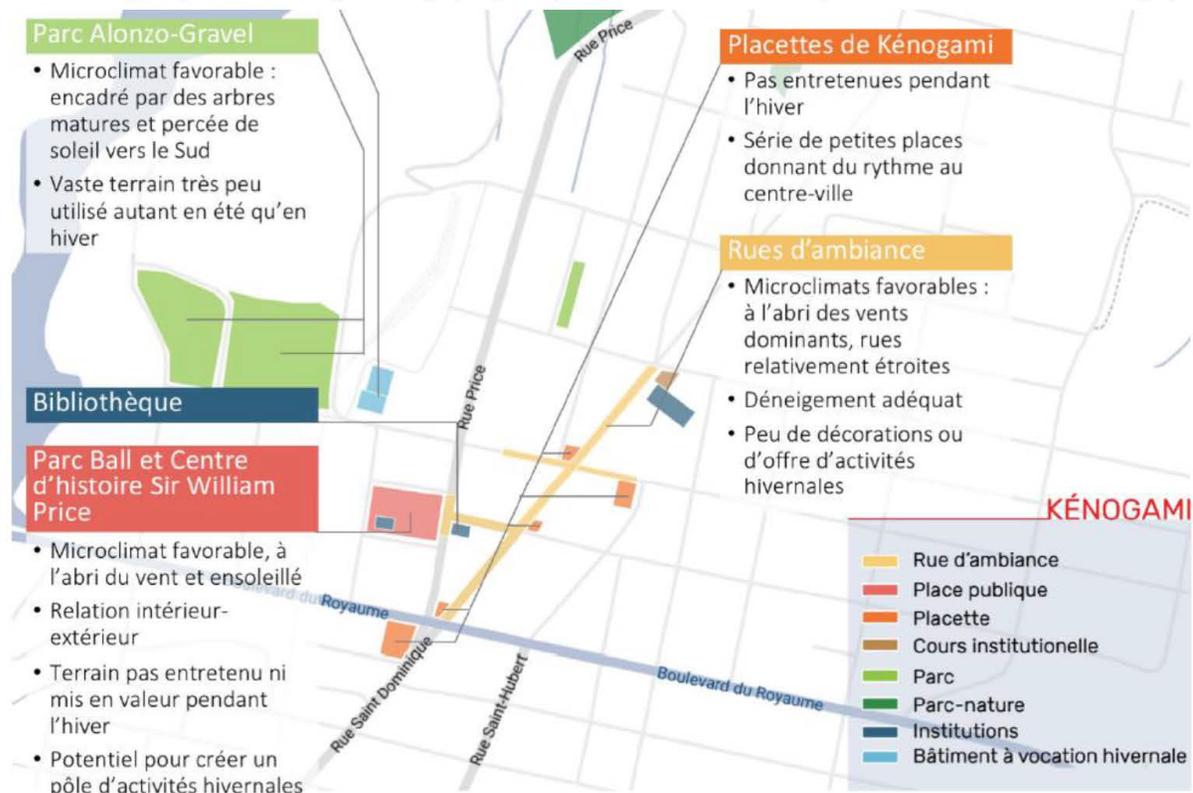
Le centre-ville de Kénogami offre plusieurs cases de stationnement. La *Carte 7* illustre la répartition des aires de stationnement public hors rue dans le centre-ville de Kénogami.

Bien qu'elles soient souvent nécessaires, les superficies asphaltées dédiées au stationnement sont source de nuisances qui dégradent la qualité des milieux de vie. En effet, elles contribuent au phénomène d'îlots de chaleur, elles créent des paysages déshumanisés et peu attrayants en plus de générer de la circulation (Vivre en ville, 2014).

Les stationnements du centre-ville de Kénogami sont peu ou pas aménagés. D'ailleurs, les surfaces de l'ensemble des stationnements publics du centre-ville de Kénogami sont soumises aux îlots de chaleur urbains.

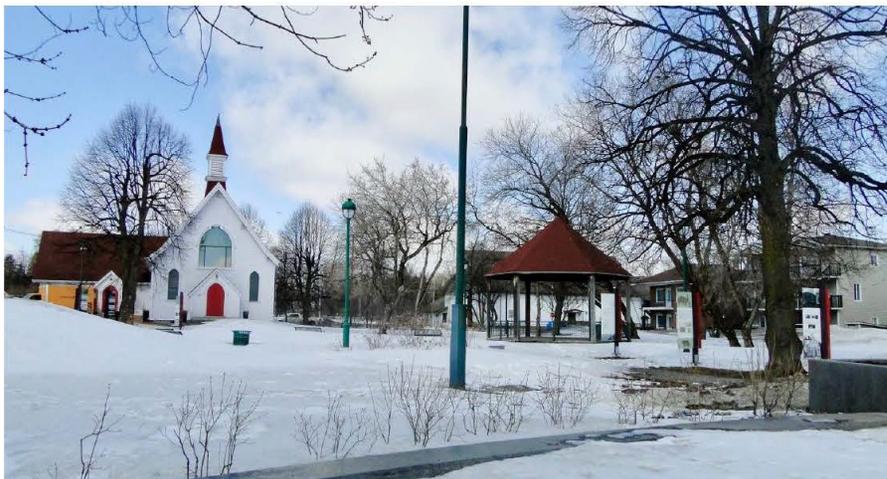
## 2|7 HIVERNALITÉ

L'hiver saguenéen se qualifie de «froid et enneigé» (Rues Principales, 2019). Il s'agit d'un hiver particulièrement long, qui connaît un froid intense ainsi que des précipitations de neige abondantes. La réalité hivernale de Saguenay est importante à prendre en compte dans la réflexion du centre-ville de Kénogami, car elle en façonne le paysage en plus d'influencer les comportements et le confort de la population pendant plusieurs mois.



Durant l'hiver, l'offre d'activités et l'offre événementielle au centre-ville sont très limitées. Certaines composantes du territoire seraient toutefois favorables aux activités extérieures en hiver et à la présence d'aménagements hivernaux. C'est le cas, entre autres, du parc Ball, mais également des placettes qui ponctuent la rue Sainte-Famille. La rue Sainte-Famille, relativement étroite, présente aussi un intérêt pour son microclimat favorable, à l'abri des vents dominants (Figure 23).

Figure 23. Diagnostic hivernal du centre-ville de Kénogami (Rues Principales, 2019)



(Crédit photo : Rues Principales)

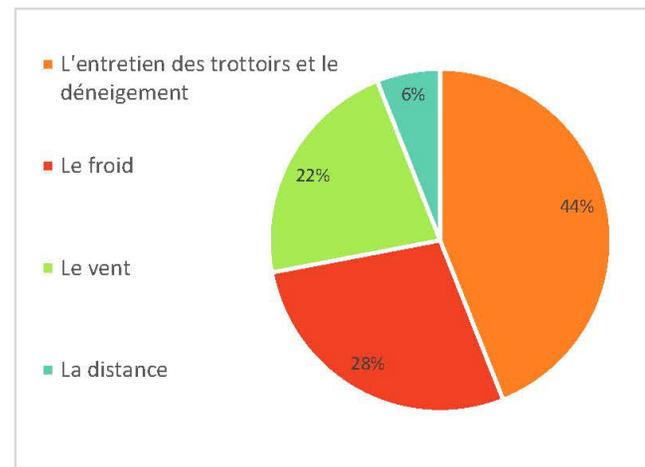


Figure 24. Principaux obstacles à la pratique de la marche en hiver (Rues Principales, 2019)

Un sondage réalisé dans le cadre de l'étude de Rues Principales sur les centralités hivernales de Jonquière (2019) a démontré que le principal obstacle à la pratique de la marche en hiver dans le centre-ville de Kénogami est l'entretien des trottoirs et le déneigement (44%). Le froid (28%) et le vent (22%) sont également des freins à la marche dans le centre-ville en hiver pour environ le quart des répondants (Figure 24).

La même étude montre que les principales actions qui amélioreraient l'attractivité du centre-ville pendant l'hiver sont d'avoir davantage de promotions commerciales (47%), un meilleur entretien des trottoirs et des pistes cyclables (45%) et une offre événementielle bonifiée (42%) (Figure 25).

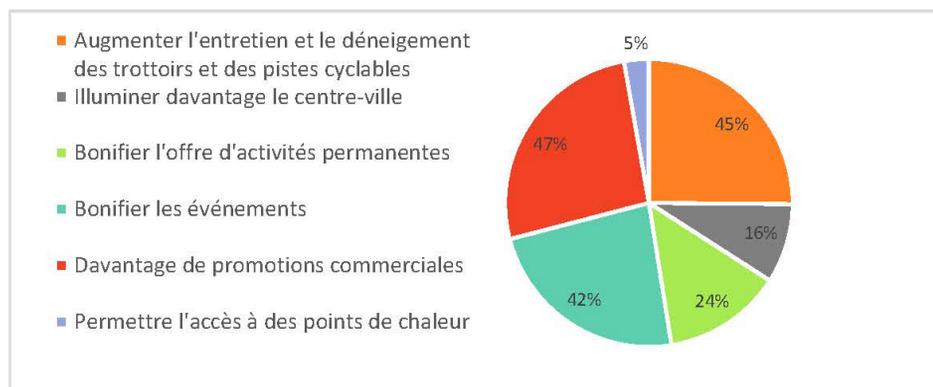


Figure 25. Principaux éléments à améliorer pour enrichir l'attractivité du centre-ville de Kénogami en hiver (Rues Principales, 2019)

## 2|8 PERCEPTION DU SECTEUR

La consultation web réalisée dans le cadre de ce PPU a permis de dégager la perception générale du centre-ville de Kénogami. À cet effet, un exercice spontané d'identification de mots clés a été réalisé. La question posée était :

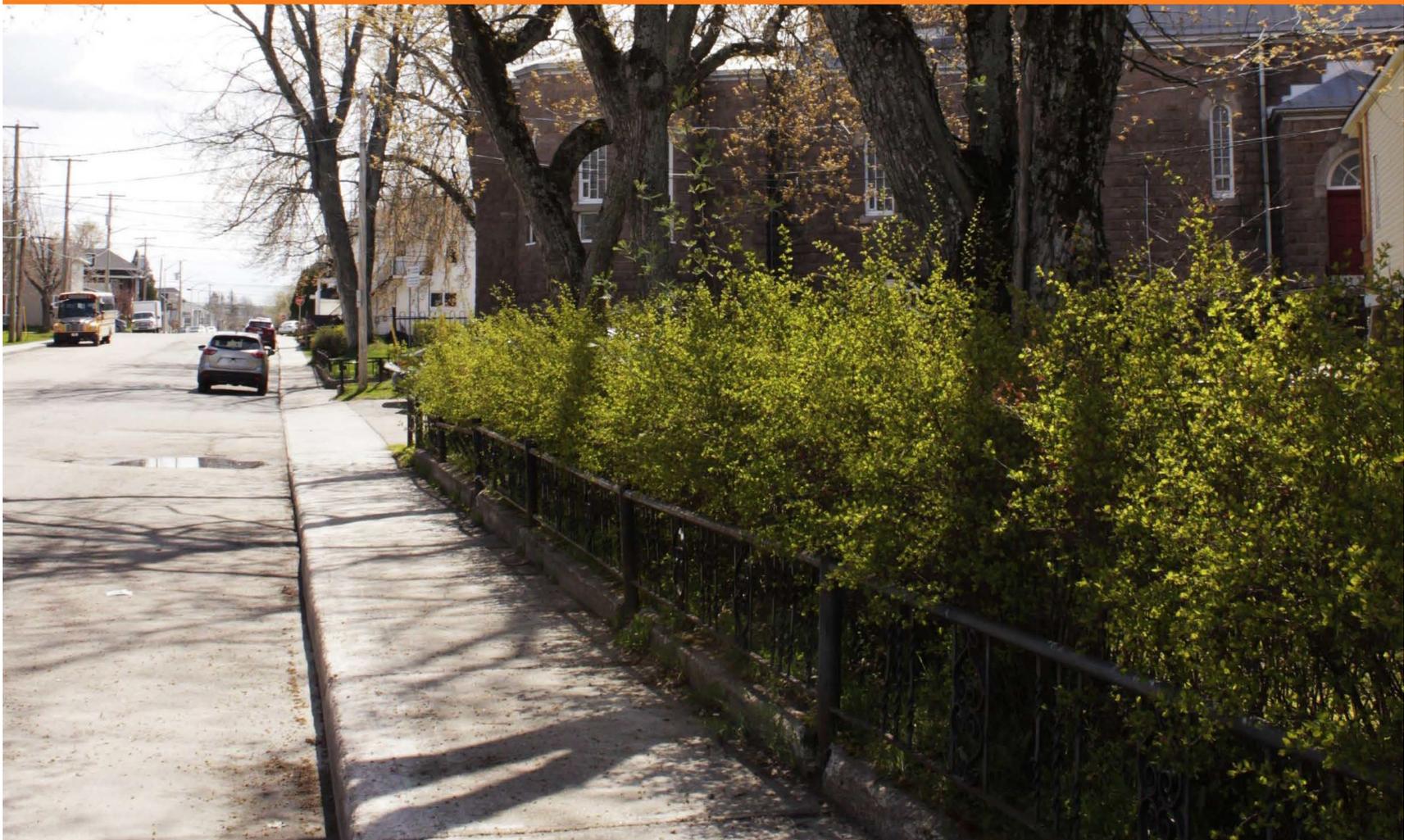
*Quels sont les trois mots qui vous viennent en tête lorsque vous pensez au centre-ville de Kénogami?*

Le nuage de mots suivant rassemble et synthétise les concepts énumérés par les répondants au sondage. Plusieurs des commentaires référaient notamment au caractère «négligé» et «défavorisé» du secteur, ou encore au fait qu'il soit «ennuyeux» ou «abandonné». Cette perception négative teinte grandement l'image collective du centre-ville. Néanmoins, plusieurs ont également fait référence aux commerces du secteur ou au fait qu'il ait un potentiel de revitalisation important. Un nombre appréciable de répondants ont également fait référence à son histoire et à sa communauté.



Figure 26. Le centre-ville de Kénogami en mots clés (Transfert Environnement et Société, 2020)

### 3 | CONSTATS ET ENJEUX



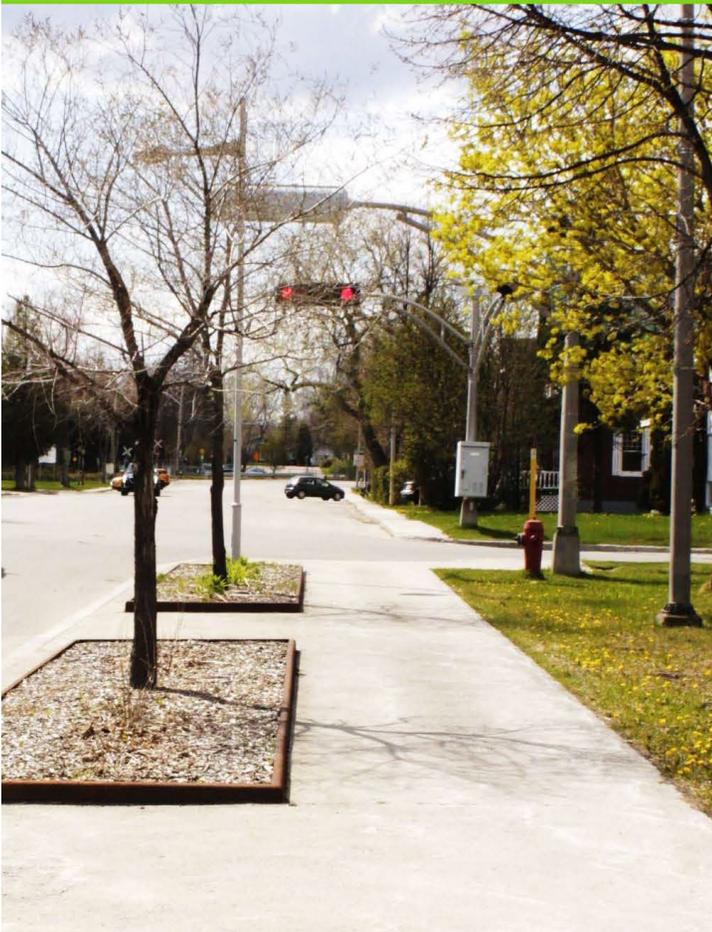
THÈME	CONSTATS	DÉFIS, ENJEUX ET PERSPECTIVES
1   Historique de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La croissance du secteur a fortement été rythmée par l'alternance de grands besoins en main-d'œuvre industrielle et de crises (économie, guerre, grèves...);</li> <li>• Le développement de Kénogami est marqué par la présence de plusieurs communautés culturelles;</li> <li>• Des investissements importants ont été faits afin de réaménager l'espace public du centre-ville de Kénogami suite au PPU de 2008.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appropriation par la population des interventions récentes;</li> <li>• Mise en valeur des atouts du secteur dans le respect de son histoire et de son identité.</li> </ul>
2   Portrait de la population et contexte socio-économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une forte proportion de la population du centre-ville de Kénogami est en situation de faible revenu;</li> <li>• Plus de la moitié des ménages de Kénogami sont composés d'une seule personne;</li> <li>• La répartition des âges du centre-ville de Kénogami est semblable à celle de la Ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversification de l'offre de logement afin d'accueillir une clientèle variée;</li> <li>• Offre d'équipements et d'espaces publics flexibles répondant aux besoins d'une population de tous âges;</li> <li>• Diversification de l'offre commerciale pour répondre à tous les types de budgets des ménages.</li> </ul>
3   Fonctions urbaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le centre-ville de Kénogami bénéficie d'une grande mixité des usages qui s'estompent progressivement par les conversions d'immeubles commerciaux en immeubles résidentiels;</li> <li>• 88% des ménages du centre-ville sont locataires;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur de la mixité et de la proximité qui caractérisent le secteur;</li> <li>• Présence d'équipements répondant aux besoins d'une population locataire;</li> <li>• Réponse aux besoins commerciaux de la population locale;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'offre de logements est relativement homogène et principalement composée d'appartements dans des immeubles de moins de 5 étages ;</li> <li>• Le centre-ville de Kénogami accueille un bon nombre de services publics et communautaires ;</li> <li>• La présence marquée de plusieurs communautés culturelles a grandement influencé la culture sportive de Kénogami qui continue de faire partie de son identité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appropriation de l'espace public par la population ;</li> <li>• Rehaussement de la qualité des logements ;</li> <li>• Hausse du nombre de propriétaires occupants ;</li> <li>• Mise en valeur du caractère urbain de Kénogami.</li> </ul>
4   La forme urbaine et le cadre bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La mixité des usages et des formes est un héritage de la planification urbaine de la compagnie Price Brothers Co. ;</li> <li>• On retrouve un gabarit sur deux à trois niveaux pour les bâtiments construits en marge du quartier ouvrier ;</li> <li>• Des maisons de plain-pied se sont inscrites tardivement dans la trame urbaine (bungalows), surtout sur les artères principales ;</li> <li>• Les bâtiments commerciaux sont ceux qui ont subi le plus de modifications au fil du temps.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur du cadre bâti ;</li> <li>• Qualité de l'affichage commercial ;</li> <li>• Impact visuel des nombreux locaux vacants ;</li> <li>• Renforcement de l'identité de Kénogami.</li> </ul>
5   Environnement naturel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• On retrouve une certaine concentration d'arbres matures, principalement au Parc Ball ;</li> <li>• Plusieurs arbres plantés lors du réaménagement du centre-ville sont appelés à se déployer plus largement et à étendre la canopée urbaine ;</li> <li>• De vastes stationnements sont dépourvus de zones tampons végétalisées ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualité de vie et santé de la population ;</li> <li>• Omniprésence des espaces minéralisés.</li> </ul>

PPU | Centre-ville de Kénogami

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le centre-ville de Kénogami est gravement touché par le phénomène d'îlots de chaleur urbains.</li> </ul>	
6   Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le centre-ville de Kénogami est dépourvu de voies cyclables ;</li> <li>On retrouve une forte proportion d'usagers du transport collectif dans le centre-ville ;</li> <li>Les réaménagements récents ont grandement amélioré le confort piétonnier le long des artères commerciales. Toutefois, il reste encore plusieurs enjeux de sécurité au niveau des intersections.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Connectivité du centre-ville de Kénogami au réseau cyclable ;</li> <li>Sécurité des déplacements actifs ;</li> <li>Desserte efficace en transport collectif ;</li> <li>Partage et polyvalence du domaine public ;</li> <li>Accessibilité universelle au secteur.</li> </ul>
7   Hivernalité	<ul style="list-style-type: none"> <li>On retrouve peu d'activités hivernales au centre-ville de Kénogami ;</li> <li>Plusieurs lieux du centre-ville présentent des microclimats favorables à leur appropriation hivernale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dynamisme du secteur commercial en saison hivernale ;</li> <li>Flexibilité des lieux publics pour s'adapter aux quatre saisons ;</li> <li>Confort piétonnier en hiver ;</li> <li>Appropriation de l'espace public par la population lors de la saison froide.</li> </ul>
8   Perception du secteur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Malgré les récents efforts de réaménagements du domaine public, la perception qu'ont les individus du centre-ville de Kénogami est généralement négative ;</li> <li>Les gens reconnaissent toutefois le potentiel du secteur et l'importance de la communauté.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Image positive du secteur ;</li> <li>Attractivité de Kénogami comme milieu de vie.</li> </ul>

## 4| VISION ET LIGNES DIRECTRICES



## 4| LA VISION DE DÉVELOPPEMENT

Tel que démontré à travers le portrait et le tableau synthèse précédent, le centre-ville de Kénogami possède une identité qui lui est propre et qui est héritée de son riche historique de développement. Il appert toutefois nécessaire de mettre au premier plan les efforts de mise en valeur de cette identité afin de raviver le sentiment de fierté des gens de Kénogami et de susciter l'intérêt collectif envers ce territoire.

Bien que plusieurs interventions ont permis d'améliorer l'ambiance et la convivialité de l'espace public du centre-ville suite à l'adoption d'un premier PPU en 2008, ces interventions n'ont pas eu l'effet escompté quant au dynamisme commercial et à l'appropriation collective du secteur. C'est pourquoi la vision et les interventions proposées dans le cadre du présent PPU ont été réfléchies dans la continuité et avec pour objectif de compléter les actions entreprises.

L'identité du centre-ville de Kénogami s'articule, d'une part, autour de l'important caractère urbain que possède son territoire et sa capacité à accueillir une grande diversité d'activités. Toutefois, il est impératif de reconnaître le caractère local de cette centralité afin de développer une offre adaptée aux besoins en commerces et service de proximité de la population locale. L'identité du centre-ville de Kénogami se devine aussi à travers l'architecture du secteur qui témoigne à la fois de son passé industriel et ouvrier, qui a subi de rapides et nombreuses mutations successives, et également sur la forte densité d'habitations, un élément qui met les bases à la création d'un quartier vivant et convivial.

Cette description sommaire de l'identité du centre-ville de Kénogami doit se transposer en une vision de développement claire et rassembleuse si l'on veut que les forces vives qui le font vibrer puissent aider à redonner un nouveau souffle au secteur. Cette vision de développement se retrouve dans l'énoncé suivant :

**Retisser** les liens entre la population et le centre-ville de Kénogami en s'appuyant sur l'esprit pionnier de ses débuts et son urbanité afin de raviver le sentiment de fierté

## 4|2 LES LIGNES DIRECTRICES

Afin de concrétiser la vision précédemment énoncée, trois lignes directrices ont été identifiées. Ces lignes directrices, qui se déclinent en grands objectifs et qui structurent le plan d'action, sont les suivantes :

### 1. REHAUSSER LA QUALITÉ DU CADRE BÂTI ET DU PAYSAGE URBAIN

Le sentiment d'appartenance et de fierté des habitants d'un quartier passe entre autres par la qualité de l'environnement bâti. Le centre-ville de Kénogami est marqué par son passé industriel et ouvrier qui se reflète dans le type de bâtiments que l'on y retrouve. Cela se répercute également dans l'aspect extérieur des bâtiments qui commencent à accuser les années et ont un apparent besoin de rénovations et d'entretien. Les interventions auprès des propriétaires sont donc à privilégier afin de les accompagner dans le maintien d'un parc immobilier sain et cohérent en regard des caractéristiques intrinsèques du milieu. La requalification de certains immeubles associés à l'histoire du centre-ville, notamment l'ancien Hôtel de Ville de Kénogami, est également un incontournable à la mise en valeur du secteur.

Cette ligne directrice se décline en selon les 4 grands objectifs suivants :

1|1 : Encadrer les interventions sur le domaine bâti

1|2 : Accompagner les propriétaires dans la rénovation des bâtiments

1|3 : Supporter la requalification du site de l'ancien Hôtel de Ville de Kénogami

1|4 : Encadrer les interventions sur le domaine public (équipements, plantations, mobilier urbain, etc.)

### 2. STIMULER LA VITALITÉ COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

Afin de stimuler la vitalité du centre-ville de Kénogami, il appert inévitable de développer image de marque et de renverser les perceptions afin d'inviter la population à poser un regard nouveau sur ce lieu. Il est également important de ralentir le mouvement de conversion des immeubles commerciaux en immeubles résidentiels. De cela dépend le dynamisme commercial du centre-ville, puisqu'il est primordial de conserver et de développer une offre commerciale attractive pour les résidents de l'agglomération de Saguenay tout en répondant aux besoins des habitants du secteur.

Cette ligne directrice se décline en 3 grands objectifs, soit :

2|1 : Renforcer l'attractivité du secteur et développer une image de marque

2|2 : Combler les besoins commerciaux du centre-ville

2|3 : Assurer une gestion des façades commerciales vacantes au rez-de-chaussée

### 3. RENDRE LE SECTEUR PLUS CONVIVIAL

Convivialité rime avec vitalité et cela exprime bien le caractère de cette ligne directrice. À travers celle-ci, des interventions portées vers l'animation du centre-ville et son accessibilité sont visées afin de créer un milieu où les citoyens peuvent se retrouver dans le plaisir pour partager autour d'activités uniques au secteur. Cette dernière ligne directrice a pour objet de compléter les deux précédentes en préparant un terreau fertile qui insufflera l'énergie nécessaire afin de créer un centre-ville à la vitalité soutenue à travers un paysage urbain de qualité.

3|1 Améliorer l'accessibilité en transport actif

3|2 Animer le centre-ville

3|3 Atténuer le phénomène d'îlots de chaleur urbains au centre-ville de Kénogami

## 5 | PLAN D'ACTION

LÉGENDE | INDICATEURS DE PRIORITÉ



FAIBLE



MOYENNE



ÉLEVÉE

LIGNE DIRECTRICE 1 REHAUSSER LA QUALITÉ DU CADRE BÂTI ET DU PAYSAGE URBAIN				
OBJECTIFS		ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
1.1	Encadrer les interventions sur le domaine bâti	1.1.1 Revoir le PIIA applicable à l'ensemble du secteur (types de projets admissibles, critères avec aide financière, etc.)	Ville de Saguenay	
1.2	Accompagner les propriétaires dans la rénovation des bâtiments	1.2.1 Développer des outils d'aide à la rénovation adaptés au contexte de Kénogami	Ville de Saguenay	
1.3	Supporter la requalification du site de l'ancien Hôtel de Ville de Kénogami	1.3.1 Poursuivre les démarches pour trouver un nouvel acquéreur	Ville de Saguenay	
		1.3.2 Accompagner l'intégration de la nouvelle vocation du site à la centralité	Ville de Saguenay	
		1.3.3 Offrir un support professionnel pour assurer une intégration optimale du site	Ville de Saguenay	
1.4	Encadrer les interventions sur le domaine public (équipements, plantations, mobilier urbain, etc.)	1.4.1 Faire un inventaire qualitatif du mobilier urbain et des équipements municipaux du centre-ville	Ville de Saguenay	
		1.4.2 Se doter d'une planification pour encadrer de façon qualitative le choix des équipements publics et du mobilier urbain lors des interventions sur l'espace public	Ville de Saguenay Corporation du centre-ville de Kénogami (CVK)	

LIGNE DIRECTRICE 2 STIMULER LA VITALITÉ COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE TRADITIONNEL DE KÉNOGAMI				
OBJECTIFS		ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
2.1	Renforcer l'attractivité du secteur	2.1.1 Développer une signature distinctive	Promotion Saguenay	
		2.1.2 Monter un plan de communication positif du secteur	Promotion Saguenay	
		2.1.3 Faire l'ajout d'oriflammes à l'effigie de Kénogami sur les rues commerciales du centre-ville	Promotion Saguenay Ville de Saguenay	
2.2	Comblent les besoins commerciaux du secteur	2.2.1 Poursuivre le démarchage afin de combler les manques dans l'offre commerciale	Promotion Saguenay	
		2.2.2 Promouvoir l'offre de services de Kénogami auprès de ses quartiers périphériques	Promotion Saguenay	
2.3	Assurer une gestion des façades vacantes au rez-de-chaussée	2.3.1 Donner un mandat artistique pour assurer une gestion des façades des locaux vacants	Promotion Saguenay Ville de Saguenay	

LIGNE DIRECTRICE 3 RENDRE LE SECTEUR PLUS CONVIVAL				
OBJECTIFS		ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
3.1	Améliorer l'accessibilité du secteur en transport actif	3.1.1 Relier le centre-ville de Kénogami au réseau cyclable existant	Ville de Saguenay	
		3.1.2 Réaménager l'intersection des rues Saint-Hubert et du Royaume afin de prioriser la sécurité des piétons et des cyclistes	Ville de Saguenay	
		3.1.3 Faire un inventaire des intersections qui méritent des améliorations en termes de mobilité active et se doter d'une planification intégrée pour le secteur	Ville de Saguenay	
3.2	Animer le centre-ville	3.2.1 Poursuivre les interventions d'animation du secteur (festivals, marchés, animations thématiques, etc.)	CVK	
		3.2.2 Mettre en valeur la culture sportive de Kénogami et développer l'offre d'activités sportives et de loisirs au centre-ville et à proximité	Ville de Saguenay CVK	
3.3	Atténuer le phénomène d'îlots de chaleur urbains au centre-ville de Kénogami	3.3.1 Réduire les surfaces minérales sous-utilisées	Ville de Saguenay	
		3.3.2 Intégrer davantage d'îlots de verdure et accroître la végétation	Ville de Saguenay	

## BIBLIOGRAPHIE

- BOUCHARD, R. A. (1997). *Histoire de Jonquière : cœur industriel du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Des origines à 1997*. Russel Bouchard, Chicoutimi-Nord, Québec, Canada.
- CASTANHEIRA, G. (2018). *L'urbanisme : clé de la résilience du commerce*
- COLL. M. BUREAU [Vers 1890-vers 1965]. *Jonquière, cartes postales, Jonquière (P547,S1,SS1,SSS1,D180)*.
- CÔTÉ, D. (2007). *Kénogami: camériste de l'industrie 1912-1975*, Chicoutimi (Québec), Société historique du Saguenay, Publication No. 52, 159 pages.
- E. GOAD, Chas. (1922). *Jonquière, Que. Plan d'assurance incendie (1/4)*, Montreal; Chas. E. Goad, 1922. British Library, Maps 146.b.29.(10.) 1-4 (0003028727).
- GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. Loi sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, chapitre A-19.1, à jour au 1er septembre 2019, Québec, Éditeur officiel du Québec, 2019.
- GROUPE BC2, Quelle est la valeur de la forêt urbaine, [en ligne] <https://groupebc2.ca/foreturbaine/>
- INSPQ (2015). Évaluation du Fichier hebdomadaire des décès pour l'estimation des impacts des vagues de chaleur, [en ligne] [https://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/1962\\_Evaluation\\_Fichier\\_Deces\\_Impact\\_Chaleur.pdf](https://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/1962_Evaluation_Fichier_Deces_Impact_Chaleur.pdf)
- INSPQ (2018). Surveillance des impacts des vagues de chaleur extrême sur la santé au Québec à l'été 2018, [en ligne] <https://www.inspq.qc.ca/bise/surveillance-des-impacts-des-vagues-de-chaleur-extreme-sur-la-sante-au-quebec-l-ete-2018>
- MINISTÈRE DES TRANSPORTS (2015). Enquête origine-destination 2015 sur la mobilité des personnes dans la région métropolitaine de Saguenay – Résultats sommaire de l'enquête-ménages, [en ligne] <https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/ministere/Planification-transports/enquetes-origine-destination/saguenay/Documents/sommaire.pdf>
- MINISTÈRE DES TRANSPORTS (2018). Politique de mobilité durable - 2030 [En ligne] [https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/ministere/role\\_ministere/Pages/politique-mobilite-durable.aspx](https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/ministere/role_ministere/Pages/politique-mobilite-durable.aspx)

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION (2021). La prise de décision en urbanisme, [en ligne] <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/avant-propos/>

PAQUIN RECHREHCE ET ASSOCIÉS INC. (2020). Analyse du potentiel de marché et mise à jour des opportunités pour le mix commercial. Centre-ville de Kénogami, 55 pages.

RUES PRINCIPALES (2018). Diagnostic de la vitalité hivernale des centres-villes de l'arrondissement de Jonquière, Ville de Saguenay. 48 pages.

STATISTIQUES CANADA, Profil de recensement, Ville de Saguenay [en ligne] <https://www12.statcan.gc.ca/censusrecensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

UNIVERSITÉ LAVAL, Atlas de la vulnérabilité de la population québécoise aux aléas climatiques [en ligne] <https://atlas-vulnerabilite.ulaval.ca/>

VILLE DE SAGUENAY (2011). Schéma d'aménagement et de développement de Saguenay [en ligne] <https://ville.saguenay.ca/services-aux-citoyens/urbanisme/schema-damenagement>

VILLE DE SAGUENAY (2020). Plan directeur des parcs [en ligne] [https://ville.saguenay.ca/files/la\\_ville\\_et\\_vie\\_democratique/publications/plans/saguenay\\_plan\\_directeur\\_parcs\\_web.pdf](https://ville.saguenay.ca/files/la_ville_et_vie_democratique/publications/plans/saguenay_plan_directeur_parcs_web.pdf)

VIVRE EN VILLE (2014). Problématique du stationnement, *Collectivitesviables.org*, [en ligne] <http://collectivitesviables.org/articles/problematique-du-stationnement.aspx> (consulté le 10 juin 2021).

Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Chicoutimi

# PLAN PARTICULIER D'URBANISME

## Centre-ville de Chicoutimi



Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme  
05-2024



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1   MISE EN CONTEXTE</b> .....	<b>1</b>
1 1 OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT .....	2
1 2 LE PPU COMME OUTIL DE PLANIFICATION .....	2
1 3 LE TERRITOIRE ASSUJETTI.....	3
1 4 RETOUR SUR LES DÉMARCHES PARTICIPATIVES .....	4
<b>2   PORTRAIT</b> .....	<b>5</b>
2 1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT .....	6
2 2 POPULATION ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE .....	10
2 3 FONCTIONS URBAINES .....	14
<i>Les usages résidentiels</i> .....	14
<i>Les commerces et services</i> .....	17
<i>Les institutions et services publics</i> .....	20
<i>Les parcs et espaces verts</i> .....	21
2 4 FORME URBAINE ET CADRE BÂTI .....	23
<i>Le patrimoine bâti</i> .....	23
<i>L'architecture et la trame urbaine</i> .....	26
<i>Gabarit et densité résidentielle</i> .....	31
<i>Les espaces sous-utilisés</i> .....	32
<i>L'affichage</i> .....	33
2 5 ENVIRONNEMENT .....	34

<i>Topographie et paysage</i> .....	34
<i>Canopée urbaine et îlots de chaleur</i> .....	35
<b>2 6 MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ</b> .....	37
<i>Hierarchie routière</i> .....	37
<i>Habitudes de déplacement</i> .....	38
<i>Déplacements actifs</i> .....	39
<i>Transport collectif</i> .....	40
<b>2 7 ÉVÉNEMENTS</b> .....	41
<b>3  CONSTATS ET ENJEUX</b> .....	43
<b>4  VISION ET ORIENTATIONS</b> .....	49
4 1 VISION DE DÉVELOPPEMENT .....	50
4 2 ORIENTATIONS .....	51
4 3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE .....	55
<b>5  PLAN D'ACTION</b> .....	56
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	71

## LISTE DES CARTES

Carte 1. La localisation du territoire assujéti au PPU .....	3
Carte 2. L'indice de défavorisation .....	13
Carte 3. L'usage dominant des bâtiments .....	18
Carte 3. Les parcs et espaces verts .....	22
Carte 4. Les composantes du patrimoine .....	24
Carte 5. Les différents secteurs du centre-ville .....	26
Carte 6. Les aires de stationnement public .....	32
Carte 7. La canopée urbaine .....	35
Carte 8. Les îlots de chaleur urbain .....	36
Carte 9. L'Indice SUHI .....	36
Carte 10. La hiérarchie routière .....	37
Carte 11. Le réseau cyclo-piétonnier et le transport collectif .....	40
Carte 12. Le concept d'organisation spatiale .....	55

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Répartition des entreprises selon le type .....	17
Tableau 2. Équipements publics à l'intérieur ou à proximité du centre-ville .....	20
Tableau 3. Liste des immeubles patrimoniaux protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel .....	23
Tableau 4. Potentiel de redéveloppement au centre-ville et retombées fiscales estimées .....	33
Tableau 5. Liste des principaux événements au centre-ville .....	42

## LISTE DES FIGURES

Figure 1. Aperçu des démarches participatives réalisées au cours des cinq dernières années.....	4
Figure 2. Rue Racine. Chicoutimi.....	6
Figure 3. Rue Racine. Chicoutimi.....	6
Figure 4. La rue Racine vers 1945.....	8
Figure 5. Rue Sainte-Anne, vers 1940.....	9
Figure 6. Pont de Sainte-Anne, 1912.....	9
Figure 7. Répartition de la population selon le groupe.....	10
Figure 8. Progression de la population selon le groupe.....	10
Figure 9. Répartition des ménages selon leur composition.....	11
Figure 10. Répartition des ménages selon le revenu total médian.....	12
Figure 11. Répartition des logements selon le mode de tenure.....	14
Figure 12. Répartition des logements selon le type de construction.....	15
Figure 13. Mobilité des personnes au centre-ville.....	16
Figure 14. Répartition des entreprises selon les grands types.....	17
Figure 15. Piste cyclable en bordure du parc de la Zone portuaire.....	21
Figure 16. Répartition des bâtiments selon leur année de construction.....	25
Figure 17. Cathédrale de Chicoutimi.....	27
Figure 18. Angle des rues du Havre et Racine.....	27
Figure 19. Parc de la Zone portuaire.....	28
Figure 20. Parc de la Zone portuaire.....	28
Figure 21. Le boulevard du Saguenay.....	29
Figure 22. Site de l'ancienne zone ferroviaire.....	30
Figure 23. Place du Citoyen.....	30
Figure 24. Coucher de soleil sur la rivière Saguenay.....	34
Figure 25. Vue sur le centre-ville.....	34
Figure 26. Répartition des déplacements quotidiens selon le mode.....	39
Figure 27. Marché de Noël européen.....	41
Figure 28. Festival des vins de Saguenay.....	41
Figure 29. Les thématiques.....	51

# 1 | MISE EN CONTEXTE

Source : Air Photo, Inc.

## 1 | 1 OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Chicoutimi s'inscrit dans la volonté de la Ville de Saguenay de positionner ce territoire comme étant le principal centre-ville de Saguenay. C'est dans la continuité de l'adoption d'un premier programme particulier d'urbanisme, en 2021, que s'inscrit le présent PPU. Ce dernier vise à bonifier les actions déjà entreprises par la Ville de Saguenay et à se doter de moyens tangibles pour favoriser l'attractivité de ce territoire.

Au cours de la dernière décennie, le développement du centre-ville a été encadré par plusieurs documents d'intention, de planification et d'orientation. Ces cadres réglementaires et urbanistiques sont primordiaux dans la mesure où ils énoncent des orientations et des actions concrètes à prendre en considération pour le développement et le redéveloppement du territoire. En cohérence avec ces démarches déjà entreprises, le présent PPU vise à rassembler dans un document intégrateur l'ensemble des outils existants afin d'offrir une feuille de route qui répond aux objectifs de développement du centre-ville et qui favorise la mise en œuvre des actions à déployer.

La démarche d'élaboration de ce document de planification tient compte du point de vue des acteurs du milieu et des citoyens en s'appuyant sur les différentes stratégies de participation publique qui ont été réalisées au cours des cinq dernières années. Celle-ci a été réalisée en concertation avec les différents services de la Ville et les élus municipaux. Elle répond également aux orientations du plan d'urbanisme tout en précisant le devenir de ce territoire.

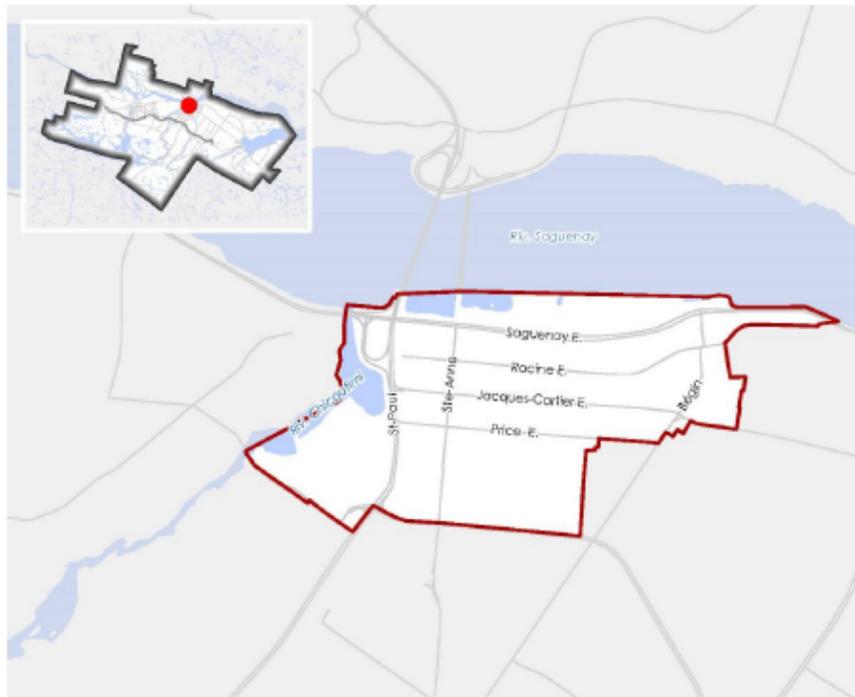
## 1 | 2 LE PPU COMME OUTIL DE PLANIFICATION

Le PPU fait partie intégrante du plan d'urbanisme. Il s'agit d'un instrument de planification détaillé qui permet à la Ville d'encadrer l'aménagement ou le réaménagement d'un secteur stratégique de son territoire et de se donner une vision claire de son développement. Cet outil permet également de s'assurer que les orientations prises soient conformes à la vision et aux objectifs municipaux. Dans le cas présent, la démarche de PPU a permis de réfléchir à l'identité que la Ville souhaite promouvoir pour le secteur du centre-ville de Chicoutimi et d'identifier des orientations qui guideront l'atteinte de cette vision.

Le PPU s'accompagne d'un plan d'action déterminant les actions qu'entend prendre la Ville de Saguenay et ses partenaires pour mettre de l'avant ces orientations, notamment les projets de mise en valeur du domaine public, la révision des règlements d'urbanisme ou les outils à élaborer et produire pour soutenir le développement du centre-ville. À cet effet, le PPU constitue l'instrument tout indiqué pour encadrer les interventions futures au sein du centre-ville de Chicoutimi.

## 1 | 3 LE TERRITOIRE ASSUJETTI

Le centre-ville de Chicoutimi est situé au cœur de l'arrondissement de Chicoutimi et correspond aux limites du centre-ville d'arrondissement de Chicoutimi tel que prévu au schéma d'aménagement et de développement. Son territoire est délimité au nord par la rivière Saguenay, à l'ouest par le boulevard Saint-Paul, au sud par le boulevard de l'Université et à l'est par la Cité du Savoir et de la Santé. Ce secteur se caractérise par la présence d'imposants édifices dont l'hôtel de ville de Saguenay, le palais de justice ainsi que divers sièges sociaux d'entreprises de services. Il s'agit d'un secteur multifonctionnel et de l'un des principaux pôles d'emplois de la région. Dans l'ensemble, l'aire délimitée par ce PPU couvre une superficie de 1,69 km<sup>2</sup> qui s'inscrit dans l'unité de planification 75 du plan d'urbanisme. Il s'agit du plus grand centre-ville de Saguenay en termes de superficie, tout juste devant le centre-ville d'arrondissement de Jonquière.



Carte 1. La localisation du territoire assujéti au PPU

Afin de bien comprendre son positionnement à titre de centre-ville de Saguenay, il est important de souligner que la Ville de Saguenay présente une structure polycentrique, résultant de la fusion de trois agglomérations en 2002. Le schéma d'aménagement et de développement reconnaît que la Ville de Saguenay compte trois centres-villes d'arrondissement, dont le centre-ville de l'arrondissement de Chicoutimi. Ces centres-villes correspondent aux secteurs ayant le plus fort caractère urbain de Saguenay, représentant les pôles historiques de développement des secteurs urbanisés, caractérisés par une mixité importante des fonctions. Par son rôle structurant dans la dynamique urbaine de Saguenay, le centre-ville de Chicoutimi représente le centre-ville de Saguenay. Il s'agit donc d'un territoire stratégique et sensible qui exerce une influence structurante et qui permet de positionner Saguenay en le faisant rayonner aux niveaux régional et suprarégional.

## 1 | 4 RETOUR SUR LES DÉMARCHES PARTICIPATIVES

Au cours des cinq dernières années, de nombreuses études et démarches de consultations ont été entreprises en lien avec le développement du centre-ville de Chicoutimi. En effet, on compte plus de 11 documents (études, ateliers, portraits, documents d'aménagement, etc.) qui ont été réalisés, permettant à plus de 2 000 participants de s'exprimer. Alors que certaines de ces consultations visaient des projets spécifiques, notamment la requalification de terrains stratégiques, d'autres démarches étaient plus larges et elles visaient à établir une vision commune pour le développement du centre-ville.

Les résultats de ces démarches participatives offrent un regard plus aiguisé sur le point de vue du milieu et des partenaires et permettent de bonifier le travail réalisé par les services municipaux. Ces résultats teintent et influencent l'ensemble du contenu présenté dans le présent document.



Figure 1. Aperçu des démarches participatives réalisées au cours des cinq dernières années

## 2 | PORTRAIT



Source : Ville de Saguenay, 2014

## 2 | HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT

Le développement du centre-ville de Chicoutimi s'est accéléré à la suite du grand incendie de 1912 et à l'élaboration de son nouveau plan d'urbanisme. Le secteur est de la ville, le « Haut-de-la-Côte », prend son essor. La partie plane au nord-ouest s'est aménagée autour de la zone portuaire et du chemin de fer.



Figure 2. Rue Racine. Chicoutimi (J. E. Lemay, 1923?, BanQ)



Figure 3. Rue Racine. Chicoutimi (Coll. Magella Bureau, 19-, BanQ)

Chicoutimi, la « Reine du Nord », croît avec l'activité industrielle et touristique. L'ensemble se démarque par de nombreuses constructions dans les décennies 1930-50. Capitale de l'art déco au Québec, le centre-ville de la métropole du Saguenay incarne, à l'époque, la modernité.

Dans les années 1950, le « Haut-de-la-Côte » devient le « Quartier des Affaires ». Le centre-ville vit une forte effervescence commerciale. L'emploi et les services ne sont pas en reste. L'hôpital de Chicoutimi est d'ailleurs, à l'époque, le second plus important au Québec. La partie ouest du centre-ville accueille commerces et divertissements comme le Théâtre Capitol et l'aréna. La partie est accueille, quant à elle, les principales institutions comme la cathédrale, et est en lien direct avec le Cégep (1967) et l'Université du Québec à Chicoutimi (1973).

Inauguré en 1949, le boulevard Talbot est le symbole d'un nouveau mode de vie tout entier dédié à l'automobile. Donnant accès au centre-ville et aménagé pour l'automobile, il attire le développement immobilier, notamment commercial, grâce à de larges espaces de stationnement. Dans les années 1960, alors que la périphérie accueille la croissance démographique du baby-boom et les lotissements résidentiels unifamiliaux, les espaces commerciaux et de bureaux migrent vers le boulevard Talbot, au détriment du centre-ville.

L'aréna et le Théâtre Capitol, démoli en 1989, disparaissent, le quartier industriel dans le quart nord-ouest du centre-ville laisse place au terminus d'autobus. C'est tout le secteur au nord-ouest du centre-ville qui perd sa vocation de centre-ville pour devenir une simple zone de transit, peu accueillante pour les résidents ou les visiteurs. Le cadre bâti est hétérogène, rénové au mieux de façon économique, et l'offre commerciale correspond aux besoins des automobilistes avant tout. Parsemé d'espaces vacants, lieu de passage des autobus, des automobilistes et des voyageurs de courte durée, le secteur contribue à la désaffectation du centre-ville et à une ambiance urbaine peu attrayante pour les résidents et les investisseurs.

Au tournant des années 1990, à la suite de la désindustrialisation, la Ville redéfinit la vocation de la zone portuaire pour faire place à un parc réaménagé et de grande envergure : le parc de la Zone portuaire. En parallèle, en 1996, l'administration municipale pose un geste salutaire pour la vitalité du centre-ville. La Ville de Chicoutimi adopte une réglementation d'urbanisme prohibant l'implantation de bureaux de services professionnels en dehors du centre-ville. Sans cette intervention structurante pour l'ensemble de l'agglomération, Chicoutimi aurait pu subir de façon encore plus forte la désaffectation de son centre-ville comme cela s'est vu dans d'anciennes métropoles industrielles.

Jusqu'à aujourd'hui, le centre-ville de Chicoutimi a pu maintenir une certaine vitalité grâce à une présence importante de bureaux, de services et d'institutions, et grâce à un secteur commercial dynamique et animé dans la portion est de la rue Racine, dans le « Haut-de-la-Côte ». À l'intersection des rues Racine et de l'Hôtel-de-Ville, la place du Citoyen est inaugurée en 2015 et consacre la vocation civique du secteur. Entourée de l'hôtel de ville et de la bibliothèque, la place du Citoyen regarde d'un bord le parc de la Zone portuaire et la rivière Saguenay, et de l'autre la rue Racine qui grimpe jusqu'à la cathédrale; une certaine unité du centre-ville commence à renaître.

On comprend ainsi qu'aujourd'hui, le centre-ville de Chicoutimi possède un pouvoir structurant, tout en assurant un rôle de pôle local de service puisqu'il demeure un milieu de vie pour la population qui y réside. Sa position le rend privilégié pour recevoir tant des activités structurantes que de proximité. Cependant, dans les faits, ce centre-ville présente des lacunes au regard des aménagements pour une vie de quartier accomplie. C'est dans la partie centrale que se trouvent les facteurs les plus déstructurants pour le tissu urbain. La trame est parsemée de terrains vacants ou encore d'aires de stationnement formant autant de trous dans le tissu urbain.



Figure 4. La rue Racine vers 1945 (Coll. Magella Bureau, BanQ)

### *Accent sur certaines composantes clés du développement du centre-ville*

#### ***La rue Sainte-Anne***

La rue Sainte-Anne est, depuis le milieu du 19<sup>e</sup> siècle, une importante voie de circulation. Elle traverse du nord au sud la ville tout en étant la ligne de démarcation entre les quartiers est et ouest. Historiquement, c'est au bout de cette avenue qu'accostait, à partir de 1865, le traversier effectuant quotidiennement la navette entre les deux rives du Saguenay. En 1933, l'inauguration du pont de Sainte-Anne a favorisé la circulation entre Chicoutimi et Chicoutimi-Nord. Cette étape importante s'est accompagnée d'une augmentation de la population et d'une hausse de la construction de nouveaux immeubles.

#### ***Le pont de Sainte-Anne***

La construction du pont de Sainte-Anne a débuté en 1931. Cette structure d'acier reposant sur neuf piliers de béton et munie d'une travée centrale pivotante permettait de laisser passer les bateaux. En 1968, le pont de Sainte-Anne ne suffisant plus à la demande croissante des voitures, la construction du pont Dubuc a alors été entreprise. Son inauguration a eu lieu en octobre 1972.

#### ***Le patrimoine art déco***

L'essor de la Compagnie de pulpe de Chicoutimi s'est répercuté sur l'ensemble de la ville. La croissance importante de la population a provoqué l'apparition de nombreux commerces. Ce développement commercial s'est fait sur une longue période et est particulièrement visible sur la rue Racine. Le « Haut-de-la-Côte » rend clairement compte de la prospérité commerciale du centre-ville de Chicoutimi dans les années 1940, 1950 et 1960. C'est à cette époque, où l'art déco avait la faveur des architectes, que se sont construits les édifices commerciaux de cette section de la rue Racine. Plusieurs exemples témoignent encore aujourd'hui avec éloquence de cette vogue.



Figure 5. Rue Sainte-Anne, vers 1940 (Coll. Magella Bureau, BanQ)



Figure 6. Pont de Sainte-Anne, 1912 (BanQ)

## 2 | 2 POPULATION ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### Les personnes

En 2021, le centre-ville de Chicoutimi comptait une population de 3 980 personnes. Il s'agit d'une augmentation de 110 personnes par rapport à 2016, ce qui représente une augmentation de 2,84 % en 5 ans. La répartition par grand groupe d'âge de la population du centre-ville est représentée à la figure 7. On y constate que la proportion de 0 à 14 ans est plus faible dans le centre-ville que pour l'ensemble de la ville. À l'inverse, la proportion de population âgée de plus de 65 ans y est plus élevée. Ces proportions n'ont pas suivi la même tendance entre 2016 et 2021.

Tel que le démontre la figure 8, la proportion de 15 à 65 ans a subi une diminution moins importante dans le centre-ville que dans l'ensemble de la ville. Également, la proportion de population âgée de 0 à 14 ans a subi une diminution dans le centre-ville, alors qu'on observe une légère augmentation dans l'ensemble de la Ville.

Le secteur est marqué par la présence d'étudiants et de travailleurs étrangers qui ne sont pas comptabilisés dans les données statistiques, mais qui contribuent à la dynamique urbaine. Ces derniers favorisent la diversité ethnique du centre-ville tout en influençant l'offre résidentielle, commerciale et de service.

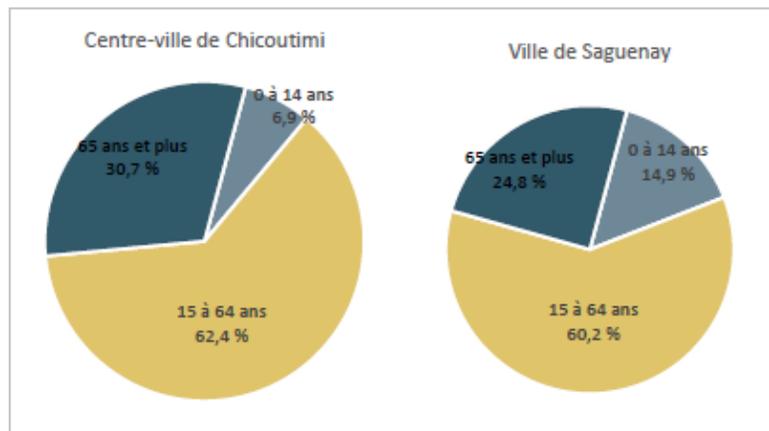


Figure 7. Répartition de la population selon le groupe d'âge (Statistique Canada, 2021)

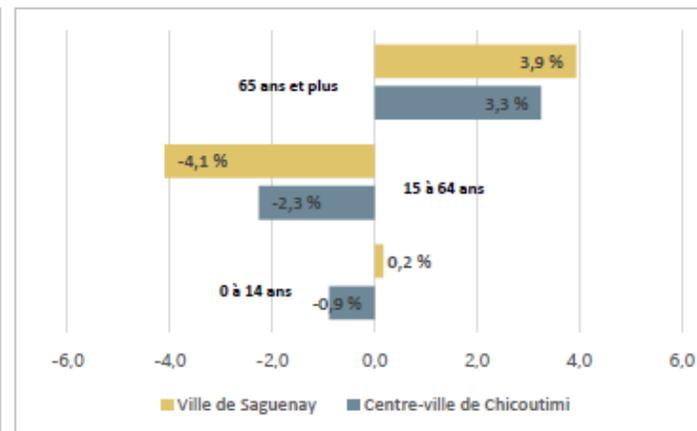


Figure 8. Progression de la population selon le groupe d'âge (Statistique Canada, 2021)

### Les ménages

La composition des ménages du centre-ville de Chicoutimi diffère de celle du reste de la ville. En effet, la figure 9 permet de constater que les deux tiers des ménages du centre-ville sont composés d'une seule personne et qu'on y retrouve très peu de ménages composés de plus de trois personnes. Cela se traduit également par une taille moyenne des ménages nettement inférieure à celle de l'ensemble de la ville de Saguenay; la moyenne du centre-ville s'élève à 1,5 personne, alors que celle de la ville s'élève à 2,1 personnes.

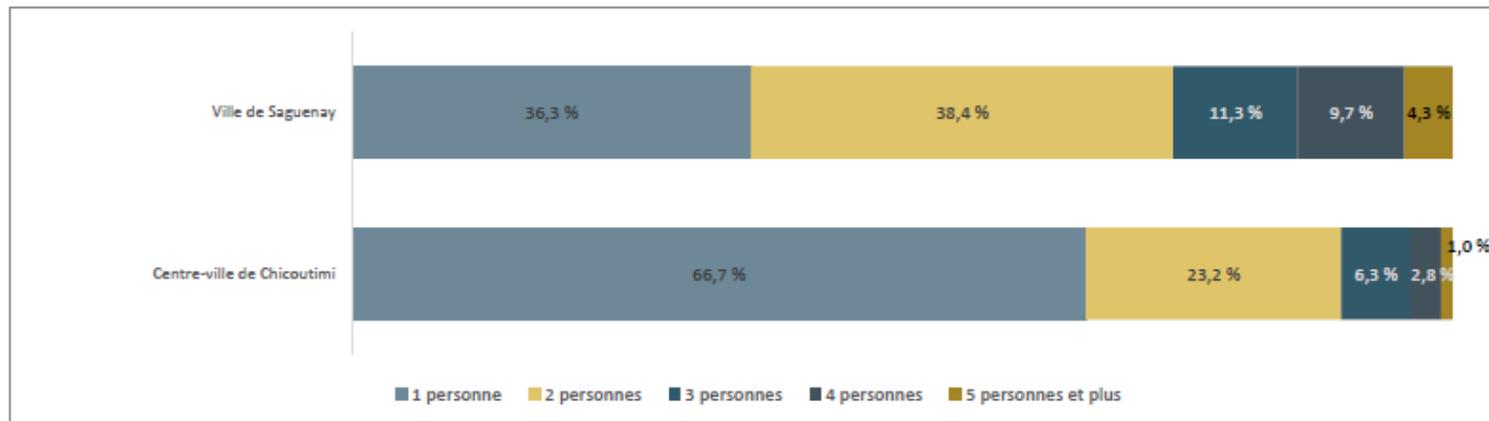


Figure 9. Répartition des ménages selon leur composition (Statistique Canada, 2021)

### Les revenus

Tel que le démontre la figure 10, le revenu moyen et le revenu médian des ménages du centre-ville de Chicoutimi sont considérablement inférieurs à ceux que l'on retrouve pour la ville de Saguenay. Par ailleurs, la proportion de ménages en situation de faible revenu (fondé sur la mesure de faible revenu après impôt en 2020) s'élève à 39,4 % pour le centre-ville de Chicoutimi, alors qu'il s'élève à 11,6 % pour l'ensemble de la ville. On constate toutefois que cet indicateur est en diminution depuis 2006 dans les deux cas.

Par ailleurs, la carte 2 nous démontre que la majorité du territoire du centre-ville de Chicoutimi est inclus dans un secteur identifié comme étant matériellement et socialement très défavorisé. Certaines portions, dont les secteurs du quartier Christ-Roi et du quartier Latin, se retrouvent plutôt dans une zone socialement très défavorisée, alors que le secteur entourant le parc Jean-Béliveau se retrouve dans un secteur matériellement très défavorisé. La portion non couverte par une couleur nous indique qu'il n'y a pas suffisamment de données sur la population vivant dans ce secteur.

Ces données suggèrent que la population du centre-ville de Chicoutimi se trouve dans une situation de désavantage face à la communauté locale, autant sur le plan social que matériel<sup>1</sup>, qui affecte sa qualité de vie et ses possibilités d'épanouissement.

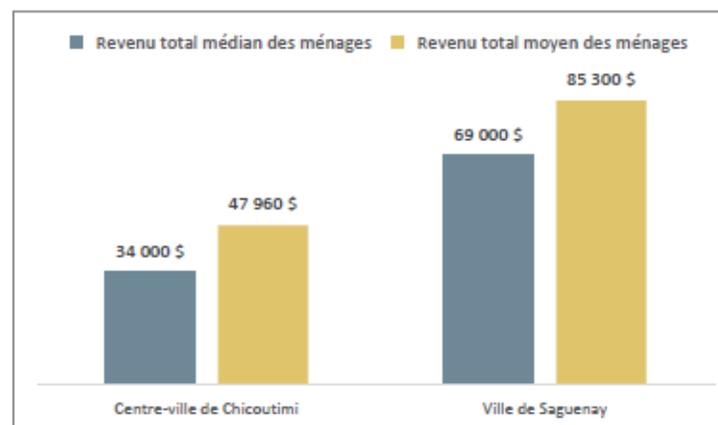
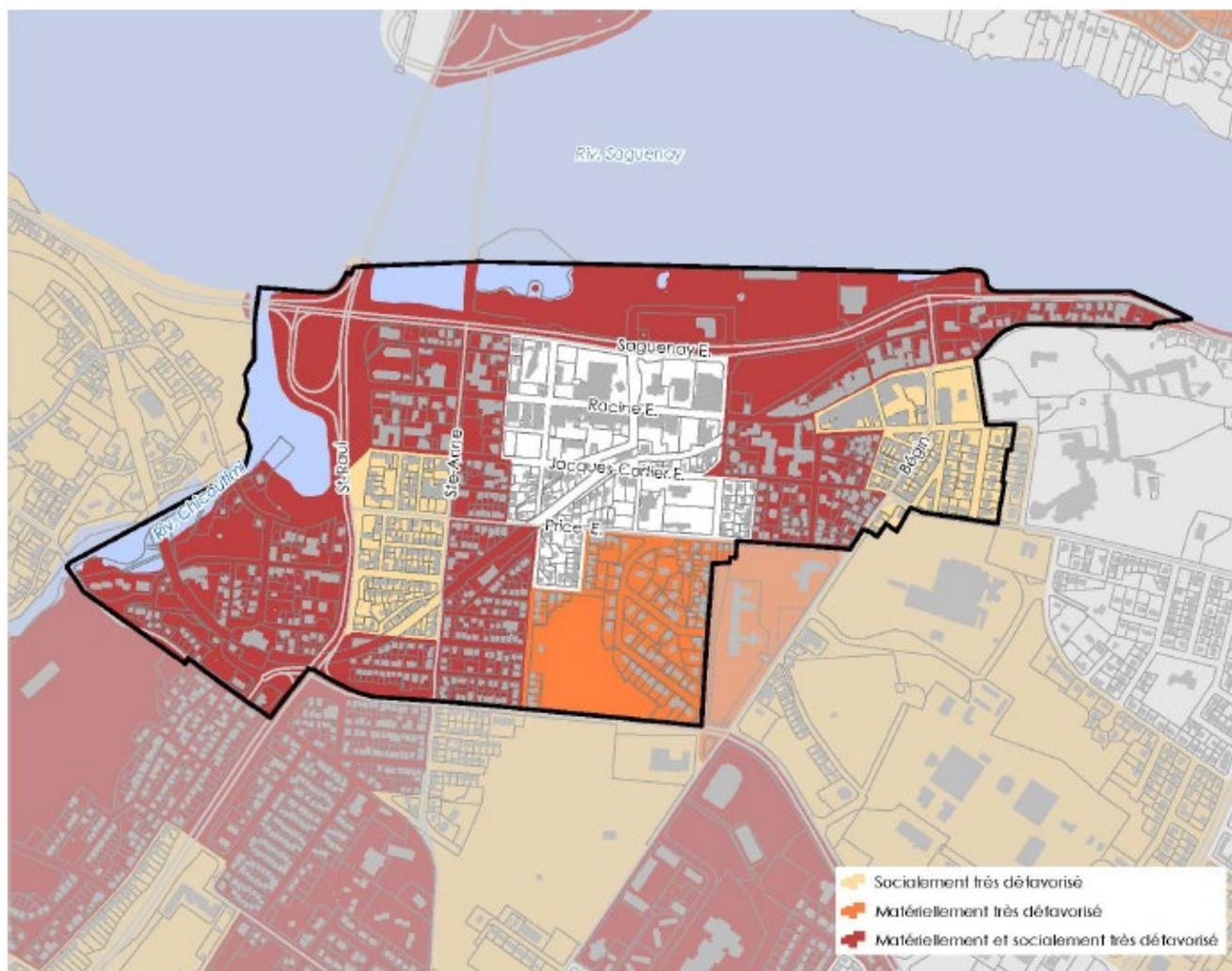


Figure 10. Répartition des ménages selon le revenu total médian (Statistique Canada, 2021)

<sup>1</sup> « La défavorisation est souvent utilisée comme critère de différenciation sociale et sert, entre autres, à l'examen des inégalités sociales de santé. Elle réfère à un désavantage face à la communauté locale ou à l'ensemble de la société à laquelle appartient l'individu.

La dimension matérielle reflète la privation de biens et de commodités de la vie courante des personnes résidant dans un territoire et ayant pour conséquence un manque de ressources matérielles (évaluée par l'éducation, l'emploi et le revenu).

La dimension sociale renvoie à la fragilité du réseau social, de la famille à la communauté (évaluée par le fait de vivre seul, d'être monoparental, d'être séparé, divorcé ou veuf). (INSPQ, 2021)



Carte 2. L'indice de défavorisation (INSPO, 2023)

## 2 | 3 FONCTIONS URBAINES

Les fonctions urbaines regroupent l'ensemble des activités d'une municipalité. Elles touchent, entre autres, les sphères résidentielles, institutionnelles et commerciales et leur importance varie selon les quartiers. L'interaction entre les diverses fonctions urbaines influence le dynamisme et les échanges au sein du quartier. Dans une optique de planification et afin de maximiser leur utilisation, il s'avère essentiel de brosser un état actuel de la situation pour chacune d'elles.

Le territoire du centre-ville de Chicoutimi possède un fort caractère urbain qui accueille une grande diversité d'activités. En effet, le centre-ville compte de nombreux employeurs et centres de services, et il bénéficie de la proximité d'institutions d'enseignement et de recherche, soit les moteurs de tout quartier de l'innovation. Toutefois, le centre-ville de Chicoutimi ne regroupe plus l'ensemble des fonctions qu'il regroupait encore au milieu du 20<sup>e</sup> siècle. Malgré les initiatives mises en place, ce secteur ne joue pas complètement le rôle structurant et dynamique qu'il pourrait jouer pour l'ensemble de l'agglomération saguenéenne et pour la région tout entière.

### *Les usages résidentiels*

L'occupation résidentielle y est caractérisée par la diversité de son cadre bâti, de sa densité et de son architecture. Bien que l'on trouve des implantations résidentielles dispersées dans le noyau commercial du secteur, cette fonction se situe principalement en retrait de la rue Racine et à ses extrémités.

Le centre-ville de Chicoutimi est composé de 2 540 logements, principalement occupés par des ménages locataires, tels que présentés à la figure 11. En effet, la proportion de locataires y est plus de deux fois celle de la ville de Saguenay. L'intérêt de cette distinction tient du fait que les propriétaires présentent, généralement, un souci plus marqué de maintenir leur propriété en bon état et de lui conserver une apparence agréable, ce qui a une incidence sur l'aspect physique de la rue et donc sur sa capacité d'attraction. Les personnes propriétaires peuvent, d'autre part, se montrer plus intéressées à contribuer au développement de leur quartier (MEIE, 2007). Notons que depuis quelques années, l'offre résidentielle du secteur est affectée par une tendance à la transformation des logements en location de courte durée et en maison de chambres.

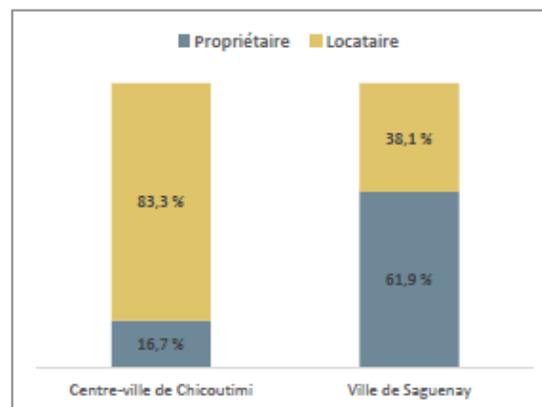


Figure 11. Répartition des logements selon le mode de tenure (Statistique Canada, 2021)

Parmi les 2 540 logements que l'on retrouve au centre-ville, plus de la moitié sont situés dans un immeuble de moins de cinq étages et plus d'un quart dans un immeuble de cinq étages ou plus, tel que le démontre la figure 12. En effet, le centre-ville de Chicoutimi comprend majoritairement des immeubles à logement et des bâtiments résidentiels de type duplex ou triplex, d'une hauteur moyenne de deux à trois étages. Il comprend également un important complexe résidentiel privé pour aînés d'une hauteur de 10 étages qui comprend 404 unités résidentielles. Ce cadre bâti contraste avec la majorité des bâtiments résidentiels que l'on retrouve généralement à Saguenay, dont le parc résidentiel est essentiellement composé de logements de type maison individuelle non attenante, jumelée, duplex et dans des immeubles de moins de cinq étages.

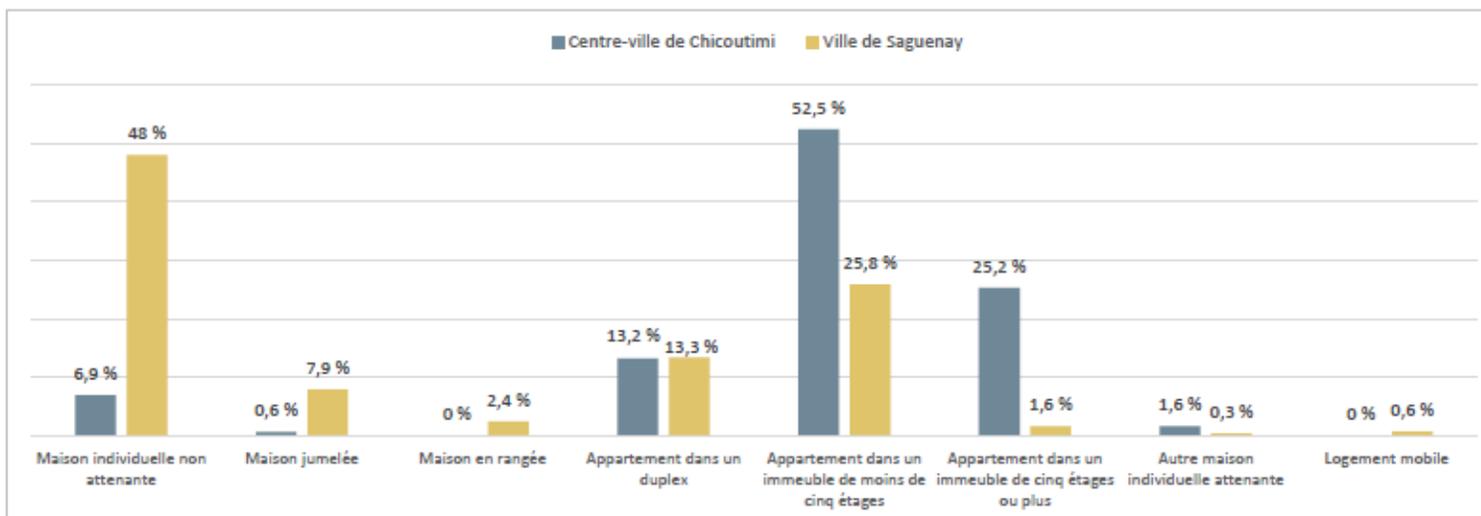


Figure 12. Répartition des logements selon le type de construction (Statistique Canada, 2021)

Le coût moyen des logements locatifs du centre-ville de Chicoutimi est plus élevé que celui de l'ensemble de la ville, respectivement de 776 \$ et 689 \$ en 2021. Il s'agit, dans les deux cas, d'une augmentation de 43/44 \$ depuis 2016. Le coût moyen des loyers permet d'évaluer le type de clientèle que le milieu est susceptible d'accueillir. Cet indice peut nous renseigner autant sur la population déjà implantée dans le centre-ville que sur celle qu'il est capable d'attirer (MEIE, 2007).



Le pourcentage de logements nécessitant des réparations majeures dans le centre-ville (7,6 %) est quant à lui supérieur à celui de l'ensemble de la ville (4,68 %). On note toutefois, dans les deux cas, une diminution des logements nécessitant des réparations majeures entre 2016 et 2021 (Statistique Canada, 2021). On compte également 28 immeubles ayant bénéficié d'une subvention à la rénovation depuis 2018.

Quant aux données sur le déménagement de la population, la figure 13 permet de constater que plus de la moitié de la population a déménagé cinq ans plus tôt et près du quart un an auparavant. Une population installée depuis plus longtemps est le signe d'une capacité du quartier à retenir la population, et laisse supposer l'existence d'un sentiment d'appartenance au quartier plus fort, qui peut se manifester par un engagement plus important dans le développement du milieu (MEIE, 2007).

En ce qui concerne l'évaluation foncière, l'analyse des valeurs moyennes des terrains des unités d'évaluation résidentielles montre que dans le centre-ville de Chicoutimi, la valeur moyenne des terrains est beaucoup plus élevée (86 \$/m<sup>2</sup>) que pour l'ensemble de la ville de Saguenay (22 \$/m<sup>2</sup>).

En octobre 2022, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée dans le secteur de Chicoutimi Sud s'élevait à 0,4 %, alors qu'en octobre 2023, il était de 1 % (SCHL, 2024). En comparaison, pour la même période, cette proportion est passée de 1,7 % à 1,3 % pour l'ensemble du Québec. Notons toutefois que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique. Également, le territoire comprend Chicoutimi et l'ensemble de ses quartiers, et non pas seulement le centre-ville. Cette donnée nous suggère tout de même que le besoin de logements est une réalité criante à Chicoutimi, notamment au centre-ville qui est un secteur particulièrement dense en logements.

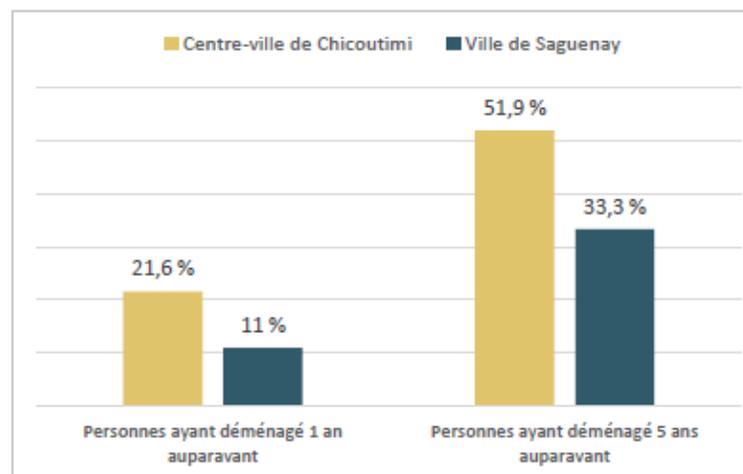


Figure 13. Mobilité des personnes au centre-ville (Statistique Canada, 2021)

### Les commerces et services

On retrouve une concentration élevée de commerces de détail dans le centre-ville de Chicoutimi. Les différents bars et restaurants contribuent à l'animation du secteur. Le centre-ville est également le siège de nombreuses entreprises spécialisées et accueille les locaux de plusieurs succursales d'institutions financières et bancaires, qui confirment Saguenay dans son rôle de pôle institutionnel et de services régional. La majorité de ces établissements commerciaux sont concentrés sur la rue Racine. En effet, le secteur de la rue Racine, entre les rues Sainte-Anne et Salaberry, ainsi que les sections des rues perpendiculaires offrent une bonne densité de commerces et services. Il s'agit du pôle commercial majeur du centre-ville. La densité de commerces s'estompe toutefois progressivement dès qu'on s'éloigne de ce pôle.

Le centre-ville souffre du caractère saisonnier de plusieurs activités, notamment la rue Racine. En effet, avec ses terrasses et ses nombreux festivals estivaux, le centre-ville est particulièrement animé en été. Ce dynamisme s'efface malheureusement en hiver, entraînant une baisse d'achalandage du secteur par la population locale et les touristes.

Avec plus de 5 768 emplois et 495 entreprises (LIC, 2021), le centre-ville représente le troisième pôle d'emploi en importance en termes de nombre d'emplois pour la ville de Saguenay. En termes de pôle commercial, il se retrouve au 4<sup>e</sup> rang, tandis qu'il se positionne au 2<sup>e</sup> rang comme pôle de services. La répartition des entreprises par grand secteur est représentée à la figure 14. On y constate que les services représentent plus de la moitié des entreprises au centre-ville (68 %), suivis par des commerces (27%). Le tableau 1 permet également de mieux comprendre la composition des grands secteurs. On constate que les services professionnels constituent près du tiers des entreprises du centre-ville.

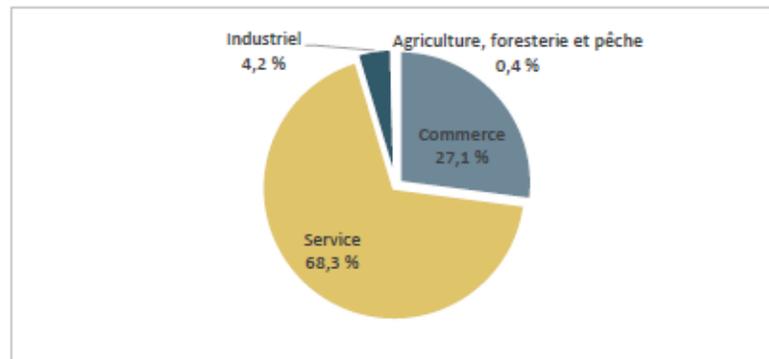


Figure 14. Répartition des entreprises selon les grands types (LIC, 2021)

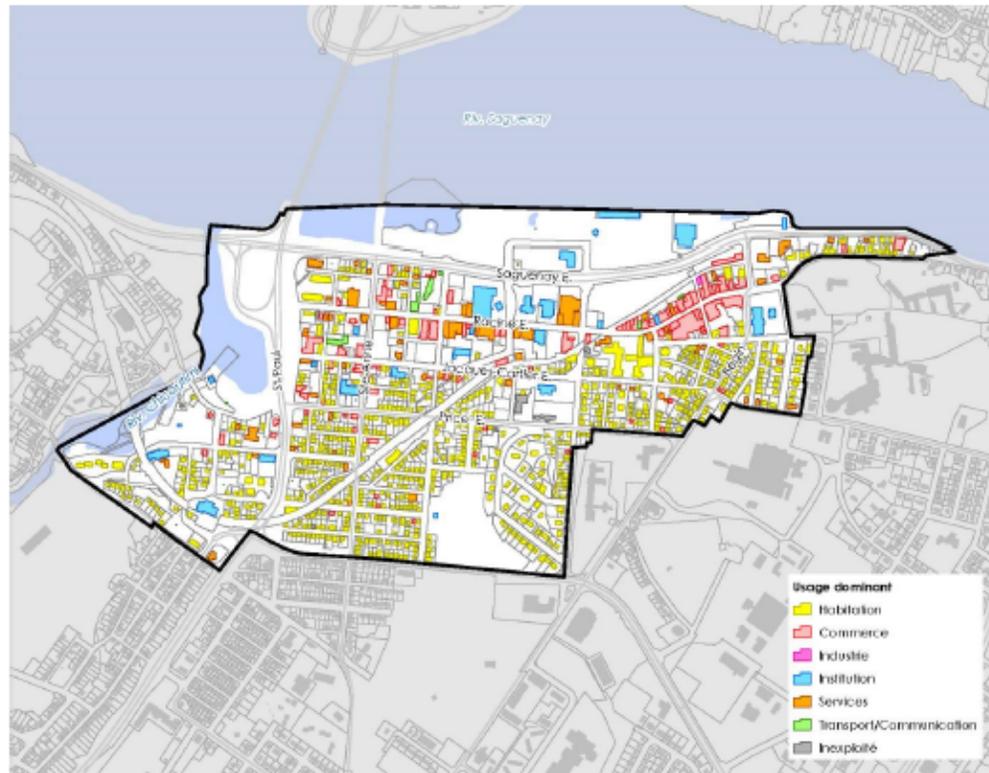
Type	Répartition
Commerce (para-industriel)	4 %
Commerce (détail)	11,1 %
Commerce (restauration/hébergement)	11,9 %
Service (administration publique)	8,5 %
Service (professionnels)	30,5 %
Service (ménages)	16,6 %
Service (santé)	12,7 %
Industriel	4,2 %
Agriculture, foresterie et pêche	0,4 %

Tableau 1. Répartition des entreprises selon le type (LIC, 2021)

Le centre-ville bénéficie également de la proximité de la Cité du Savoir et de la Santé qui accueille de nombreux étudiants et employés qui ne sont pas comptabilisés dans les données du centre-ville. L'Hôpital de Chicoutimi est un établissement important au sein du réseau du CIUSSS du Saguenay-Lac-Saint-Jean qui regroupe 330 médecins, 3 300 autres employés et 270 étudiants (il s'agit du second plus important employeur du Saguenay-Lac-Saint-Jean, après les alumineries de Rio Tinto). L'Université du Québec à Chicoutimi emploie 1 900 personnes et accueille de 6 500 à 7 000 étudiants chaque année. Le Cégep de Chicoutimi, quant à lui, accueille 3 000 étudiants et emploie 400 personnes. Ces derniers jouent un rôle d'importance sur la dynamique économique au centre-ville.

Comme il a été mentionné plus tôt dans l'historique de développement, l'expansion de la Zone Talbot a joué un rôle essentiel sur l'identité du centre-ville et de sa composition commerciale. Ainsi, le développement commercial du centre-ville de Chicoutimi est influencé par sa proximité à la Zone Talbot qui représente la plus importante concentration commerciale du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Par ailleurs, le centre-ville de Chicoutimi concentre 40 % du total des superficies consacrées à l'industrie de l'information et culturelle. Cela représente environ 9 500 mètres carrés dédiés aux services professionnels, scientifiques et techniques dans la ville de Saguenay.

Le centre-ville de Chicoutimi est également marqué par des créneaux qui en font un environnement d'affaires unique et qui ont une influence sur la vision de développement. Il se démarque, entre autres, par la présence croissante d'entreprises œuvrant dans le domaine du numérique. La présence de la multinationale Ubisoft a suscité un engouement lors de son arrivée, en complémentarité avec les entreprises déjà implantées dans le milieu.



Carte 3. L'usage dominant des bâtiments (Rôle d'évaluation foncière de Saguenay, 2023)

Le centre-ville bénéficie également de la présence de l'Inkub Desjardins qui anime le milieu et offre un accompagnement étroit pour le démarrage d'entreprises numériques. Cette réalité, propulsée par la présence d'établissements d'enseignement qui offrent plusieurs programmes associés au numérique, a créé un enthousiasme face à ce secteur d'activités qui pousse d'autres entreprises à venir s'établir au centre-ville, entre autres pour le bassin de main-d'œuvre qualifiée. La Ville de Saguenay entend d'ailleurs poursuivre le développement de son pôle numérique au centre-ville de Chicoutimi afin d'attirer davantage d'entreprises de ce créneau, lesquelles présentent une forte valeur ajoutée pour le rayonnement du centre-ville et son développement (Promotion Saguenay, 2023).

Les données issues du répertoire des entreprises de la Ville de Saguenay de 2021 démontrent toutefois que les centres-villes sont les endroits où les taux de vacance sont les plus élevés dans la ville de Saguenay, bien que les proportions demeurent somme toute plutôt faibles. En effet, on constate que le taux de vacance le plus élevé de la ville est localisé au centre-ville de Chicoutimi et s'élève à 8 %. En termes de superficie des locaux vacants, on estimait plutôt cette proportion à 13 % en décembre 2023<sup>2</sup>. Plus de la moitié de ces espaces vacants se trouvent sur la rue Racine. Situés pour la plupart aux étages, ces locaux vacants sont essentiellement destinés à des services. Bien que de nombreuses entreprises se montrent intéressées à s'établir au centre-ville, un investissement est requis pour s'y installer et une mise aux normes est nécessaire (Promotion Saguenay, 2023).

Bien que le centre-ville possède une position avantageuse et qu'il s'agit d'une destination touristique importante du territoire, on y retrouve une offre hôtelière limitée afin d'accueillir les visiteurs. Cette réalité est d'ailleurs exacerbée par la transformation récente de certains hôtels en résidences pour étudiants afin de répondre au manque de logements. Le manque d'hébergements touristiques au centre-ville est compensé par la présence d'hôtels dans le secteur du boulevard Talbot.

Dans un autre ordre d'idées, le centre-ville de Chicoutimi est faiblement desservi en commerces d'alimentation (épiceries, supermarchés, commerces de fruits et légumes et marchés publics). En effet, une épicerie se situe à l'est du centre-ville, alors qu'une petite épicerie et une coopérative alimentaire fournissent des produits de consommation courante.

---

<sup>2</sup> La plupart des analyses du taux de vacance commercial s'accordent sur le fait qu'un taux de vacance situé à 5 % révèle un marché sain. En effet, le taux de vacance résiduel est lié à des mouvements de marché tels que la retraite des propriétaires, les situations de faillite ou encore le manque de main-d'œuvre. Il est rare qu'un taux de vacance approche de 0 %. Un taux de vacance de 10 % et plus, en revanche, peut indiquer la pertinence de déclencher une réflexion collective, incluant les commerçants, au sujet du développement ou du redéveloppement de l'activité (BC2, 2023).

### ***Les institutions et services publics***

Le centre-ville de Chicoutimi se distingue par la concentration d'institutions et de services publics d'importances que l'on y retrouve. La rue Racine et ses environs concentrent plusieurs institutions et services comme l'hôtel de ville, le palais de justice, le CLSC, la bibliothèque, le Centre de services scolaire des Rives-du-Saguenay et Service Canada. De vastes propriétés associées aux activités religieuses sont également comprises dans les secteurs du centre-ville. Celles-ci pourraient représenter des opportunités de requalification intéressantes.

La fonction institutionnelle joue ainsi un rôle important et complémentaire dans la structure et le dynamisme du centre-ville. Tel qu'indiqué au tableau 2, le centre-ville jouit de la présence à proximité de plusieurs établissements d'enseignement, équipements culturels, sportifs et de loisirs. Bien que la majorité soit localisée à l'extérieur des limites du centre-ville, ces derniers jouent un rôle prépondérant pour le secteur et en influencent significativement la dynamique.

En plus de ses institutions publiques, le centre-ville est desservi par de nombreux organismes (communautaires, culturels, environnementaux, etc.) qui offrent des services à la population. Ces organismes sont dispersés dans la trame urbaine du centre-ville. À titre d'exemple, le récent déménagement de la Maison d'accueil pour sans-abri de Chicoutimi dans l'ancien couvent de la congrégation des Servantes du Très-Saint-Sacrement, ainsi que la reconversion de l'ancienne prison qui accueillera le centre de santé l'Équilibre ont constitué un pôle de services communautaires dans le secteur des rues Price et Saint-Sacrement.

ÉQUIPEMENT	LOCALISATION
Bibliothèque de Chicoutimi	155, rue Racine E
Centre des arts et de la culture de Chicoutimi	165, rue Racine E
Zone portuaire	35, rue Lafontaine
Centre de loisirs Joseph-Nio	555, rue Sainte-Marthe
À L'EXTÉRIEUR DES LIMITES DU CENTRE-VILLE AVEC INFLUENCE SUR LE MILIEU	
Centre Georges-Vézina	643, rue Bégin
Théâtre C	534, rue Jacques-Cartier E
La Pulperie de Chicoutimi	300, rue Dubuc
Université du Québec à Chicoutimi	555, boulevard de l'Université
École secondaire de l'Odyssée Lafontaine	475, rue Lafontaine
Cégep de Chicoutimi	534, rue Jacques-Cartier E
Centre formation professionnelle l'Oasis	624 rue Lafontaine

Tableau 2. Équipements publics à l'intérieur ou à proximité du centre-ville

### *Les parcs et espaces verts*

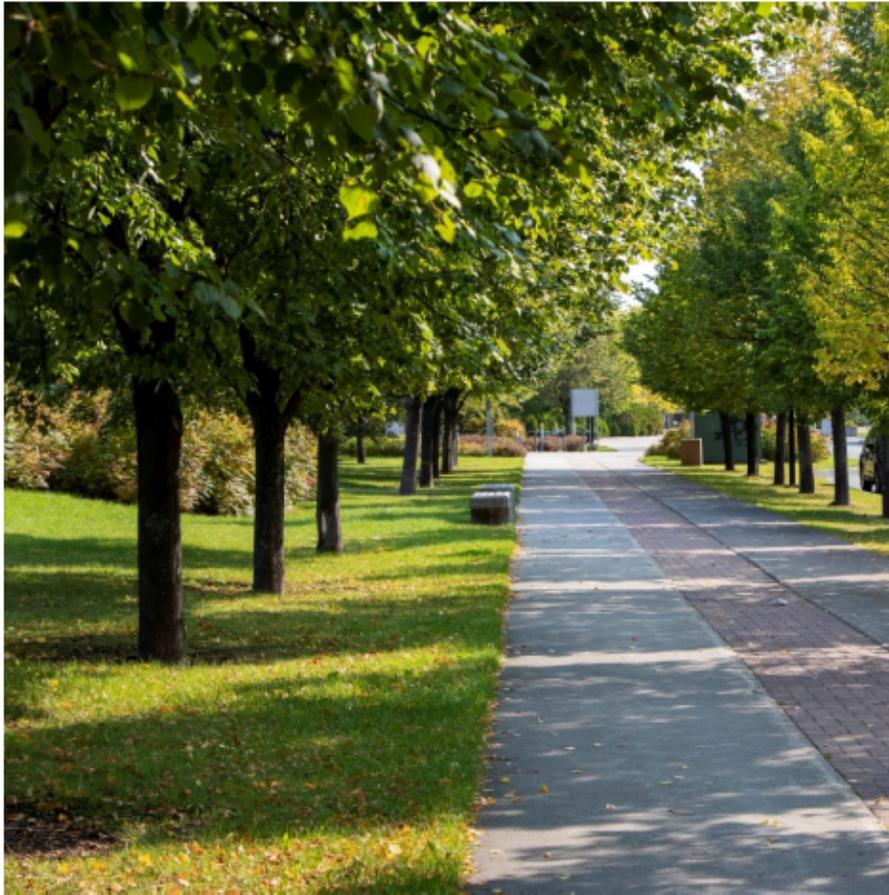
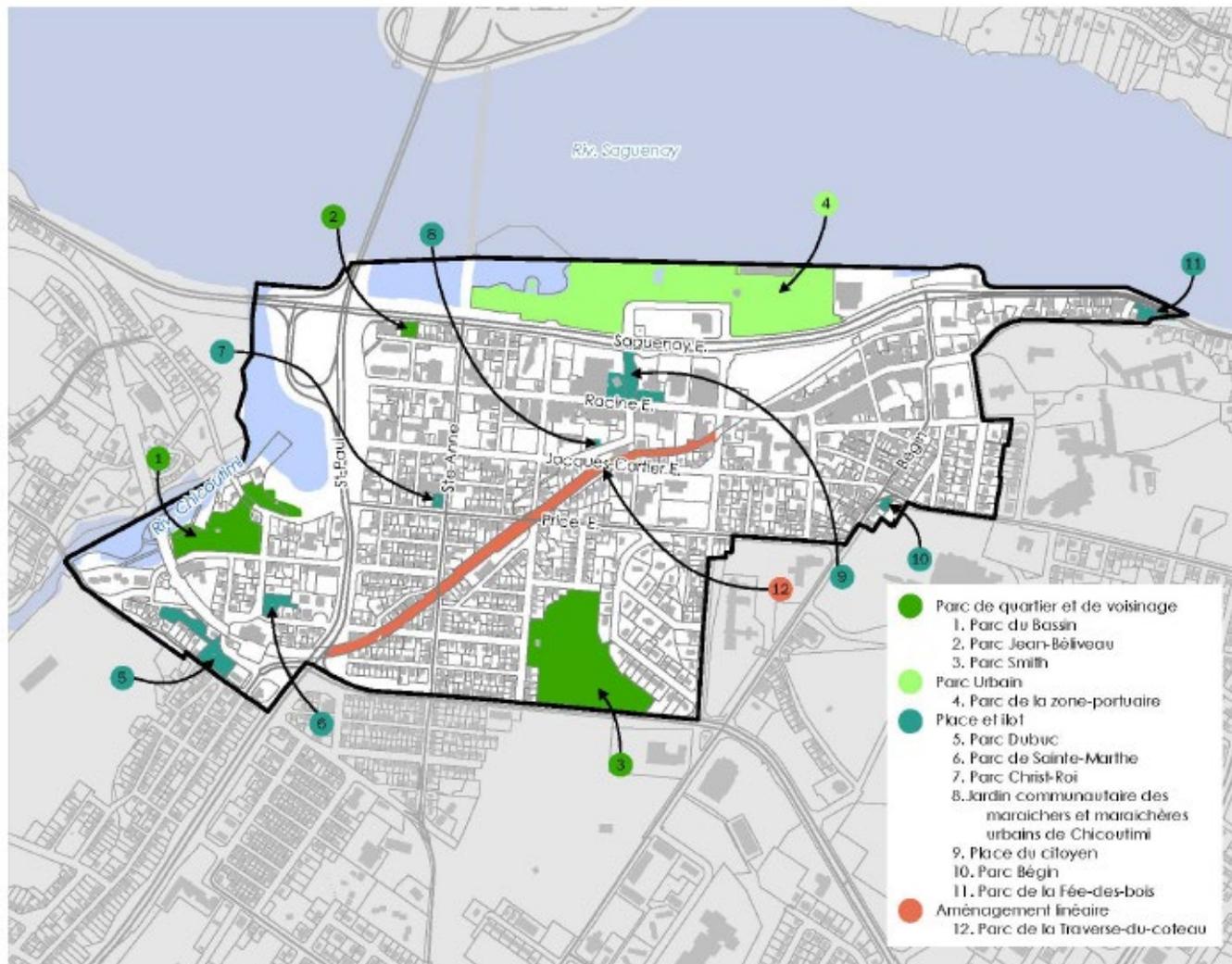


Figure 15. Piste cyclable en bordure du parc de la Zone portuaire (Ville de Saguenay, 2020)

On retrouve 12 parcs et espaces verts à l'intérieur des limites du centre-ville, tel que l'illustre la carte 3.

Selon l'Organisation mondiale de la santé, la distance optimale recommandée entre le logement résidentiel et l'espace vert le plus proche est de 300 mètres. À partir de l'indicateur d'accessibilité aux parcs et espaces verts, produit par l'INSPO, on constate que l'accès aux espaces verts varie d'un secteur à l'autre au centre-ville de Chicoutimi. Alors que les résidents du secteur du Bassin et ceux qui vivent près du parc Jean-Béliveau ont accès à un parc dans le rayon recommandé, soit de moins de 300 mètres, on constate que ce n'est pas le cas pour la plupart des secteurs résidentiels du centre-ville. La présence du parc de la Zone portuaire, en bordure de la rivière Saguenay, favorise toutefois la qualité de vie des résidents du secteur qui bénéficient de l'accès à un important parc urbain.

De façon générale, le centre-ville de Chicoutimi bénéficie de grands parcs et places publiques qui exercent une influence sur l'ensemble de la Ville, telles que la Zone portuaire et la place du Citoyen. On constate néanmoins que le centre-ville compte un nombre limité de placettes et d'îlots à l'intérieur de sa trame urbaine, lieux de séjour qui permettraient de favoriser l'appropriation citoyenne de l'espace public.



Carte 3. Les parcs et espaces verts

## 2 | 4 FORME URBAINE ET CADRE BÂTI

### *Le patrimoine bâti*

Le territoire du centre-ville de Chicoutimi regorge de bâtiments témoignant des différentes phases de son développement. Plusieurs éléments du patrimoine bâti du secteur bénéficient d'ailleurs d'un statut légal en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Ceux-ci sont énumérés au tableau 3.

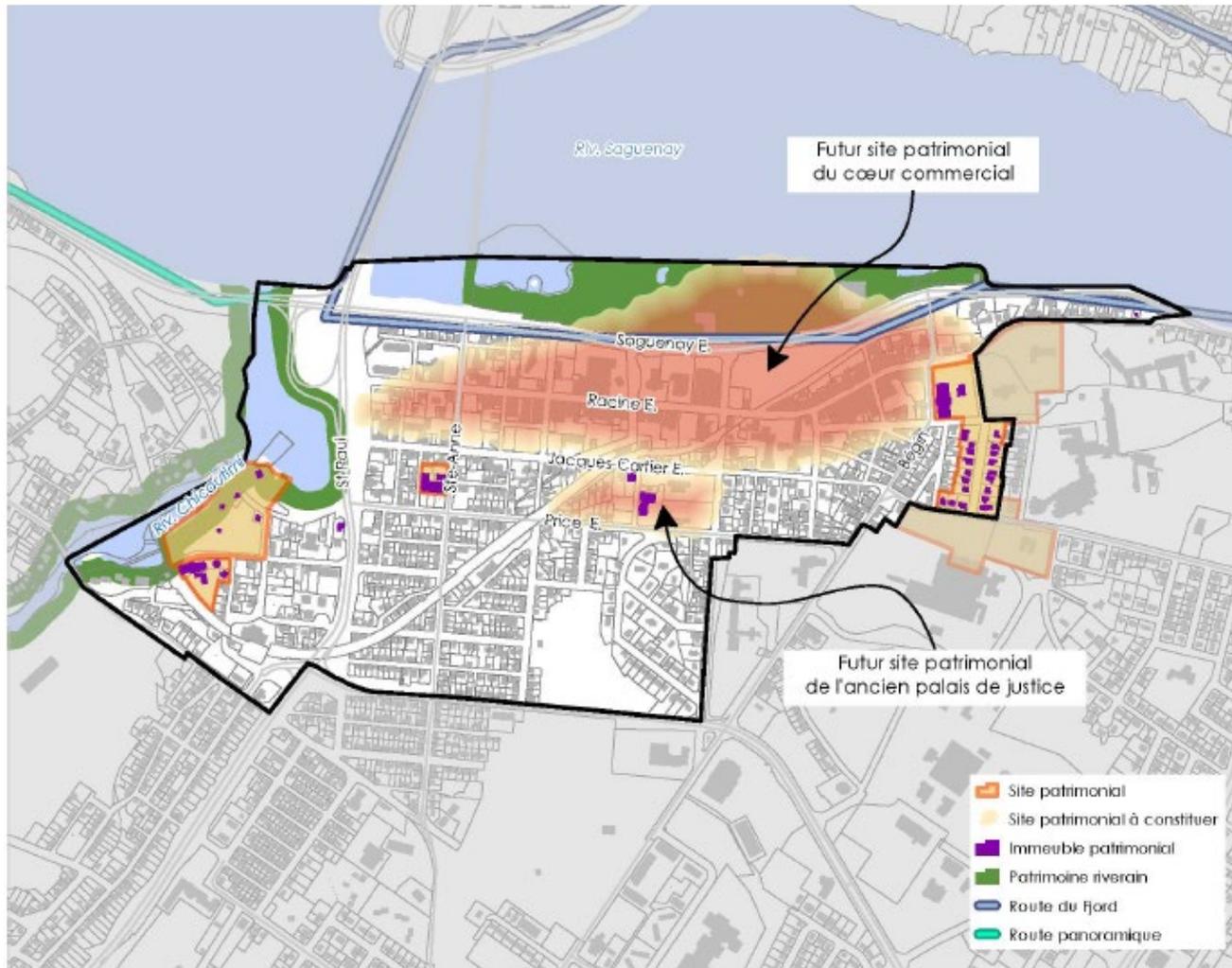
Malgré la présence d'immeubles ayant un statut de protection au centre-ville, on constate que le nombre de biens protégés dans l'arrondissement est sous-représenté par rapport à la présence de nombreuses composantes d'intérêt. À la suite de nombreuses analyses réalisées, ce sont 74 biens qui devraient faire l'objet d'une citation au cours des prochaines années dans l'arrondissement, dont plusieurs se situent à l'intérieur des limites du centre-ville. S'ajouteront à cela une modification du site patrimonial du Bassin de manière à procéder à son agrandissement et l'ajout de deux sites patrimoniaux, soit le site patrimonial du cœur commercial et le site patrimonial de l'ancien palais de justice. La carte 4 fait état des sites et immeubles patrimoniaux actuels, ainsi que des sites et immeubles à venir/projetés.

De plus, le centre-ville de Chicoutimi bénéficie de la proximité à l'ouest de La Pulperie de Chicoutimi, désigné lieu historique national du Canada et site patrimonial classé, ainsi que de la proximité du site patrimonial du Poste-de-traité-de-Chicoutimi désigné lieu historique national du Canada et site patrimonial classé. Ces lieux renforcent le caractère patrimonial du secteur tout en offrant à la population des lieux d'interprétation mettant en valeur son riche passé.

À même le centre-ville, on retrouve également deux composantes rares qui renforcent l'identité du lieu. En ce sens, le secteur du centre-ville offre une perspective incomparable sur la rivière Saguenay ainsi qu'un patrimoine art déco unique au Canada, qui ne demande qu'à être mis en valeur.

<b>SITE PATRIMONIAL CLASSÉ</b>
Site patrimonial du Sacré-Cœur (3 immeubles)
<b>SITES PATRIMONIAUX CITÉS</b>
Site patrimonial du Bassin (5 immeubles)
Site patrimonial du Sacré-Cœur (1 immeuble)
Site patrimonial de l'Église-Christ-Roi (2 immeubles)
Site du patrimoine de la rue du Séminaire (en partie) (21 immeubles)
<b>IMMEUBLES PATRIMONIAUX CLASSÉS</b>
Maison Price
Monument du Sacré-Cœur (Site patrimonial du Sacré-Cœur)
<b>IMMEUBLES PATRIMONIAUX CITÉS</b>
Maison Peter-Mcleod
Édifice Thomas-Zozyme-Cloutier
Couvent et chapelle des Servantes-du-Très-Saint-Sacrement
Pont de Sainte-Anne

Tableau 3. Liste des immeubles patrimoniaux protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel



Carte 4. Les composantes du patrimoine

Par ailleurs, le paysage urbain du centre-ville de Chicoutimi est hétérogène et témoigne de styles et d'époques variés, tel que le confirme les années de construction des bâtiments représentés à la figure 16. On constate que la majorité des bâtiments que l'on retrouve dans le centre-ville de Chicoutimi ont été construits au cours de la période située entre 1900 et 1944, ce qui est antérieur aux principales phases de construction des quartiers de Saguenay. On remarque également qu'il y a une faible proportion de bâtiments qui ont été construits après 2000, témoignant du peu d'investissements dans le secteur, et aussi que la proportion de terrains non construits au centre-ville s'élève à 10,9 %. Soulignons toutefois qu'on dénombre 28 immeubles ayant bénéficié d'une subvention à la rénovation entre 2018 et 2022.

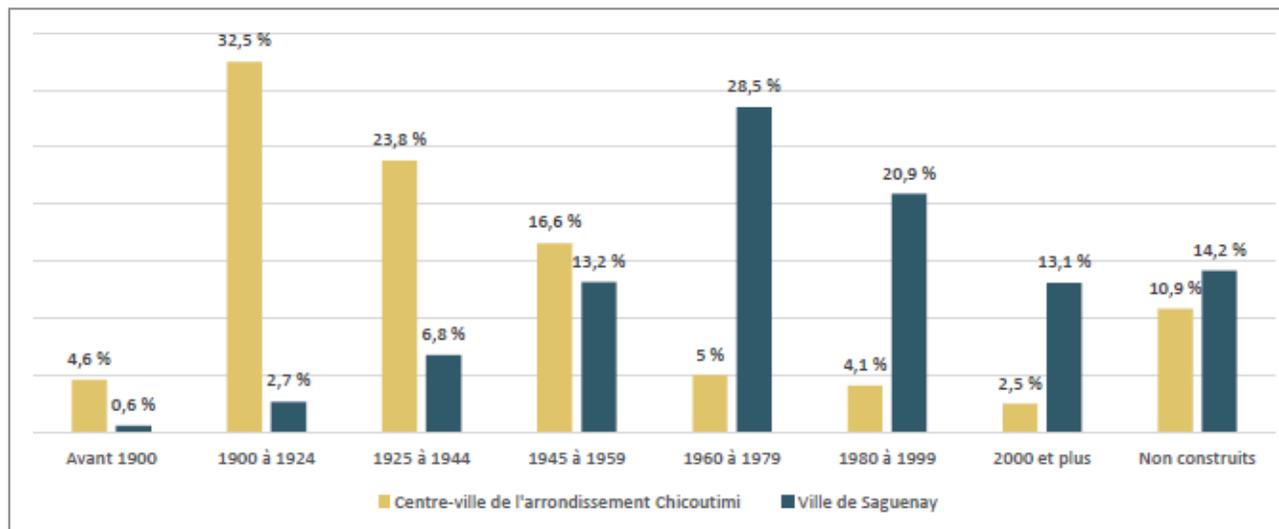


Figure 16. Répartition des bâtiments selon leur année de construction (Rôle d'évaluation foncière de Saguenay, 2023)



Tel que mentionné dans l'historique de développement, la proportion de rue Racine située entre les rues Bégin et Lafontaine (pôle commercial) constitue le **centre-ville historique** du 20<sup>e</sup> siècle. Les façades art déco, préservées sur certains bâtiments, lui confèrent un caractère pittoresque. Sur cette portion de la rue Racine, le cadre bâti dense et continu contribue à une expérience agréable pour les piétons, ponctuée par la perspective sur la cathédrale. L'intersection des rues Racine Est et Bégin/Salaberry représente l'entrée principale du pôle commercial et le point de convergence avec des secteurs limitrophes au centre-ville tel que le secteur religieux, comprenant le jardin des Fondatrices (évêché, ancien Institut familial et École apostolique), qui compte une grande concentration de bâtiments patrimoniaux et un lieu de mémoire pour Chicoutimi et la Cité du Savoir et de la Santé.

Au bas de la côte de la rue Racine, l'intersection de la rue Lafontaine, est d'une importance cruciale pour l'ensemble du centre-ville de Chicoutimi, car elle se situe au milieu de l'axe central qu'est la rue Racine pour l'ensemble du centre-ville. C'est en ce lieu que se rejoignent la portion de la rue Racine dynamique et en santé, sur les hauteurs, et la portion basse de la rue Racine qui, malgré la place du Citoyen (secteur civique), démontre des signes de dévitalisation. Par ailleurs, cette intersection permet un lien direct sur l'aire de spectacle du parc de la Zone portuaire.



Figure 17. Cathédrale de Chicoutimi (Mario Boily, 2015)



Figure 18. Angle des rues du Havre et Racine (Mario Boily, 2014)

Une autre composante importante du centre-ville est le parc de la Zone portuaire. Situé en bordure de la rivière Saguenay, cet équipement d'envergure aménagé au cours des années 1990 offre des perspectives imprenables sur la rivière et constitue une destination locale et régionale. Le parc de la Zone portuaire dispose, entre autres, d'une promenade, d'un pavillon, d'un parc aménagé, d'aires gazonnées et d'une aire de spectacle en plein air. Il est fréquenté par les touristes et les résidents qui peuvent notamment y accéder via le réseau cyclable et la Route verte. Le parc est également occupé par différents bâtiments, notamment un édifice administratif fédéral. Malheureusement, malgré sa grande superficie et son importance structurante, ce lieu demeure toutefois peu connecté au reste du centre-ville, entre autres en raison de la configuration du boulevard du Saguenay qui le borde.



Figure 19. Parc de la Zone portuaire (Mario Boily, 2012)



Figure 20. Parc de la Zone portuaire (Ville de Saguenay, 2020)

D'une largeur variant de quatre à six voies, le boulevard du Saguenay est un obstacle physique majeur et une barrière psychologique forte qui sépare le parc de la Zone portuaire des secteurs résidentiels et commerciaux du centre-ville. Ses voies sont d'ailleurs surdimensionnées par rapport au débit de circulation automobile qu'il dessert.



Figure 21. Boulevard du Saguenay (Ville de Saguenay, 2018)

Au sud du boulevard du Saguenay se trouve le site de l'ancienne zone ferroviaire. Représentant une interface entre la rue Racine et la Zone portuaire, ce site d'une superficie approximative de 2,6 hectares occupe une position stratégique dans le centre-ville. Pour l'instant inoccupé, ce dernier fera l'objet d'un redéveloppement complet dans les années à venir avec la finalité des travaux de décontamination, qui prévoit une mixité des usages afin de faire naître une occupation des lieux, de jour comme de nuit.

Le secteur civique est centré sur l'hôtel de ville, le palais de justice de Chicoutimi et la bibliothèque municipale. La place du Citoyen a concrétisé la vocation du secteur comme un lieu de culture, de divertissement et d'échanges. Aussi, elle marque la transition entre le boulevard du Saguenay Est qui, par sa large emprise, borde le secteur, et les escaliers menant à la rue Jacques-Cartier vers la portion plus en hauteur du centre-ville. Ce secteur représente l'épicentre de la partie basse du secteur, disposant d'un potentiel fort pour ancrer le redéveloppement de l'ensemble du centre-ville.

Le secteur du terminus, malgré quelques bâtiments résidentiels et commerciaux, constitue un bris majeur le long de cette portion de la rue Racine Est. Il s'agit d'un lieu peu accueillant pour le promeneur. Marqué par cette fonction de transit routier, le secteur est parsemé de nombreux espaces vacants, d'espaces de stationnement qui desservent une offre commerciale hétérogène et de nombreux locaux vides. Dans son état actuel, le secteur nuit à l'ambiance et crée une rupture dans la trame commerciale de la rue Racine. Quelques commerces sont implantés sur la rue Racine Est, entre les rues Sainte-Anne et Tessier, et ils sont présentement isolés de la portion commerciale plus à l'ouest.



Figure 22. Site de l'ancienne zone ferroviaire (Ville de Saguenay, 2018)



Figure 23. Place du Citoyen (Mario Boily, 2016)

Traditionnellement, le **quartier Christ-Roi** accueillait les populations ouvrières qui travaillaient dans le port. Le cadre bâti du secteur se rénove progressivement. Cet effort de rénovation a été stimulé par les différentes initiatives mises en place par la Ville, telles que l'instauration d'une réglementation pour favoriser l'intégration architecturale des nouvelles constructions et des rénovations. Malgré la présence de quelques commerces, particulièrement autour du presbytère de l'église du Christ-Roi, le secteur est essentiellement résidentiel et comprend une majorité d'habitations de type plex de deux à trois étages. L'église du Christ-Roi, construite en 1955, est un site patrimonial cité en vertu de la Loi sur le Patrimoine culturel.

Le secteur du **quartier latin** se situe dans le prolongement direct du Haut-de-la-Côte et dispose d'une trame de rue organique. La présence de nombreux bâtiments résidentiels de deux étages et de rues étroites contribuent à créer une échelle urbaine qui favorise les déplacements piétons. Le quartier compte une forte proportion d'étudiants en raison de la proximité du cégep et de l'université.

À partir de la rive opposée de la rivière Saguenay, nous pouvons apercevoir la silhouette du centre-ville et en distinguer les bâtiments identitaires. Le hangar de la Zone portuaire et la cathédrale Saint-François-Xavier en font notamment partie. Ce panorama représente, en quelque sorte, la « carte postale » de la Ville. Le développement des terrains vacants, tel que celui de la zone ferroviaire, est ainsi intimement lié au paysage saguenéen.

### *Gabarit et densité résidentielle*

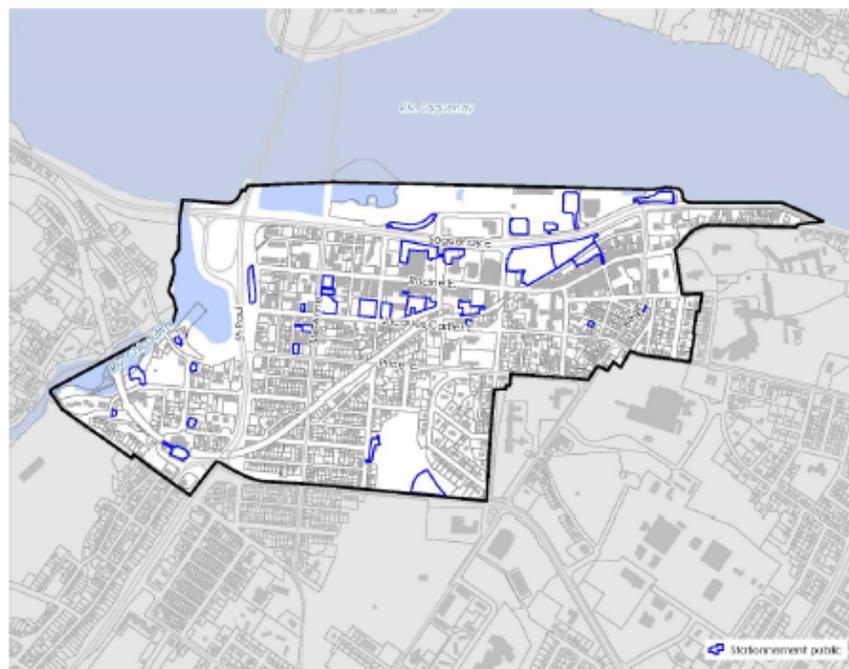
Le centre-ville de Chicoutimi représente l'un des secteurs les plus denses de Saguenay en termes de densité de population et de logements. En effet, on évalue sa densité résidentielle brute à 21,4 logements à l'hectare et sa densité de population à 33,6 personnes à l'hectare. Bien que cette densité soit importante en comparaison de celle de la majorité des secteurs de Saguenay, elle demeure relativement faible pour un centre-ville. Cela est dû, entre autres, à la présence de terrains vacants ou d'aires de stationnement de surface qui créent de nombreux vides dans la trame urbaine du centre-ville, limitant à la fois sa densité et sa compacité.

### Les espaces sous-utilisés

On retrouve une grande superficie d'espaces vacants et d'espaces de stationnement, tel que le démontre la carte 7. Les espaces et locaux vacants ainsi que les aires de stationnement affaiblissent fortement l'image du quartier et entretiennent des tendances immobilières négatives.

En termes de stationnements, le secteur central du centre-ville, entre le boulevard Saint-Paul, la rue Price et la rue du Séminaire, comprend 3 860 cases de stationnement, avec une utilisation moyenne de l'ordre de 44 % : 2 070 cases de stationnement privé, 170 cases de stationnement public sur rue et 1 255 cases de stationnement public hors rue (Stantec, 2020). La plupart de ces stationnements sont très proches des pôles générateurs de déplacement. Certains stationnements sont d'ailleurs à moins de 150 mètres de quatre pôles à la fois. Les stationnements peuvent soutenir le renforcement de la destination culturelle, d'affaires, de magasinage et de gastronomie au centre-ville ainsi que la mixité des usages et la valorisation touristique de la Zone portuaire. Cependant, les aires de stationnement sont trop nombreuses, sous-utilisées ou trop proches les unes des autres. De plus, la sécurité et la salubrité des stationnements à étages constituent un élément marquant de leur gestion. Le stationnement à étages du Havre offre un profil peu reluisant à cet égard, tant au regard de sa sécurité (éclairage) que de sa salubrité (saleté, odeurs, etc.).

On comprend ainsi que le manque de stationnement est une perception et qu'il ne s'agit pas d'un frein à l'attractivité du centre-ville. Il s'agit plutôt de la surabondance d'espaces de stationnement sous-utilisés et l'absence de signalisation favorable à leur localisation par les usagers. Ainsi, s'il peut apparaître chez certains utilisateurs une impression de manque de stationnements, cela est principalement dû à la méconnaissance de leur localisation, entre autres causée par l'absence de signalisation pour les identifier. Par ailleurs, le fait de favoriser un regroupement de stationnements plutôt que de tenter de desservir à la porte l'ensemble des usagers pourrait favoriser la création d'un centre-ville plus dense, plus animé et plus durable.



Carte 6. Les aires de stationnement public

Bien qu'ils nuisent à l'ambiance urbaine du centre-ville, les espaces vacants et les stationnements représentent toutefois des opportunités de valorisation à court, moyen et long terme. En effet, selon une récente étude sur le potentiel de redéveloppement du centre-ville, le potentiel fiscal serait de plusieurs millions de dollars pour la Ville, en plus de favoriser un cadre urbain plus dynamique et attrayant. Le tableau 4 représente le nombre de logements et la superficie commerciale à potentiel de développement.

SECTEUR	NOMBRE DE LOGEMENTS <sup>3</sup>	SUPERFICIE COMMERCIALE DÉVELOPPABLE	POTENTIEL FISCAL <sup>4</sup>
Rue Racine	56 logements		213 900 \$
Rue Sainte-Anne	183 logements	5 956 m <sup>2</sup>	1 093 537 \$
Est	54 logements		271 029 \$
Zone ferroviaire	421 logements	19 626 m <sup>2</sup>	3 036 189 \$
Total	714 logements	25 582 m <sup>2</sup>	2 710 029 \$

Tableau 4. Potentiel de redéveloppement au centre-ville et retombées fiscales estimées (BC2, 2023)

### *L'affichage*

L'affichage du secteur commercial est à l'image du traitement architectural des bâtiments, c'est-à-dire qu'il est constitué de plusieurs types d'enseignes, tant en ce qui a trait à leur position sur les bâtiments et à leur orientation par rapport à ces derniers qu'à leur mode de fabrication et aux matériaux qui les composent. Bien que l'affichage soit encadré par un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), on retrouve un affichage hétérogène qui manque d'unicité dans sa composante et qui affecte l'image du centre-ville et l'ambiance globale de la rue commerçante.

L'affichage des lieux d'intérêt, quant à lui, est quasi absent du centre-ville. Le manque de signalétique est d'ailleurs un frein au rayonnement des destinations du centre-ville. Le manque d'affichage sous forme de signalétique crée également une perception d'éloignement entre les différentes activités, ce qui nuit à l'appropriation piétonnière du centre-ville.

<sup>3</sup> Pour le nombre de logements potentiels, l'estimation repose sur l'hypothèse de redéveloppement de 2 à 3 étages de manière générale et de 4 étages pour la zone ferroviaire, avec des moyennes de logements variant de 120 mètres carrés pour des familles à 75 mètres carrés pour des studios, ainsi que du coût de construction selon des référents.

<sup>4</sup> Les taux de taxes utilisés sont ceux publiés au budget 2023 de la Ville de Saguenay, soit 1,19 \$/100 \$ d'évaluation foncière résidentielle et 3,12 \$/100 \$ d'évaluation foncière commerciale.

## 2 | 5 ENVIRONNEMENT

### *Topographie et paysage*

La topographie du centre-ville de Chicoutimi se caractérise par un relief très accidenté. Bien que l'on retrouve un plateau dans la portion au nord de l'ancienne voie ferrée (portion ouest de la rue Racine, secteur du boulevard du Saguenay et de la Zone portuaire, etc.), la majorité des secteurs du centre-ville se caractérisent par leurs pentes prononcées et accentuées. La présence d'un relief accidenté a une incidence favorable sur les paysages, notamment en offrant des points de vue imprenables sur la rivière Saguenay, mais cela représente une contrainte majeure à la mobilité active et à la connectivité entre les espaces.

Par ailleurs, le centre-ville de Chicoutimi est marqué par ses paysages naturels. Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) en vigueur reconnaît la rivière Saguenay, la rivière Chicoutimi et la rivière du Moulin comme des territoires d'intérêt esthétique. En effet, la rivière Saguenay devient un fjord à partir de Saint-Fulgence, une localité située en aval du centre-ville de Chicoutimi, et ce, jusqu'à son embouchure avec le fleuve Saint-Laurent, à la hauteur de Tadoussac. Les dynamiques géologiques et fluvio-glaciaires successives qui ont façonné les paysages régionaux sur plusieurs millions d'années ont doté la ville de Saguenay d'attraits paysagers majeurs, avec des parois abruptes et du relief, ainsi que des vues panoramiques de grand intérêt. Le SAD reconnaît également le boulevard du Saguenay (route du Fjord) comme une route panoramique en raison de ses points de vue remarquables sur la rivière.

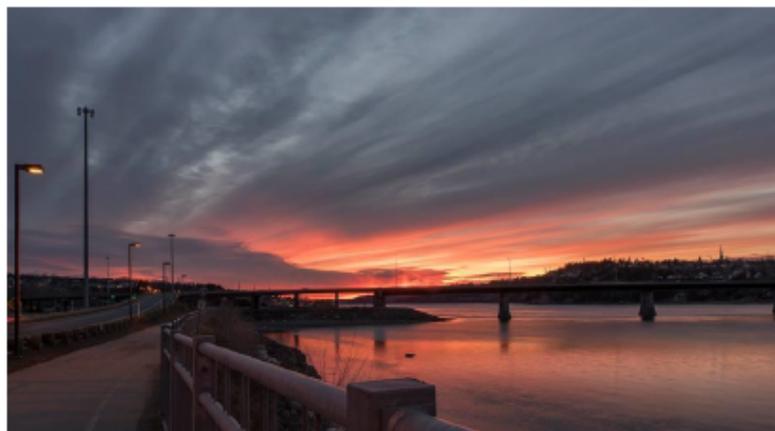


Figure 24. Coucher de soleil sur la rivière Saguenay (Mario Boily, 2016)



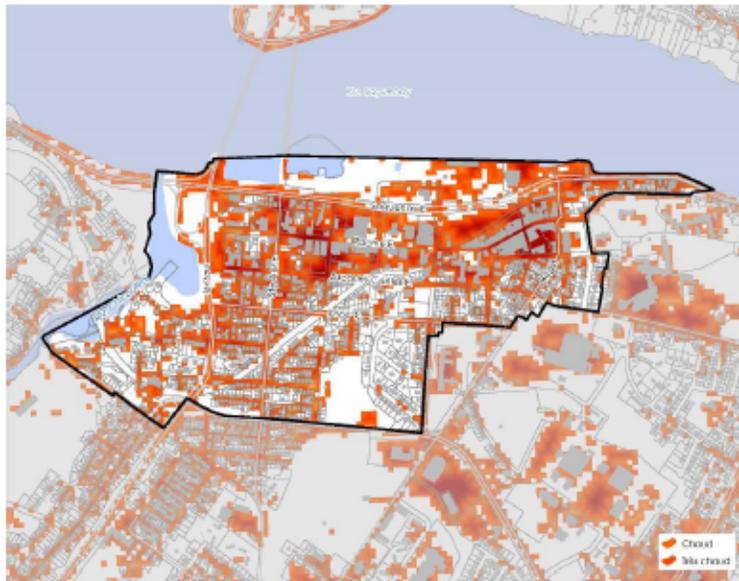
Figure 25. Vue sur le centre-ville (Mario Boily, 2013)



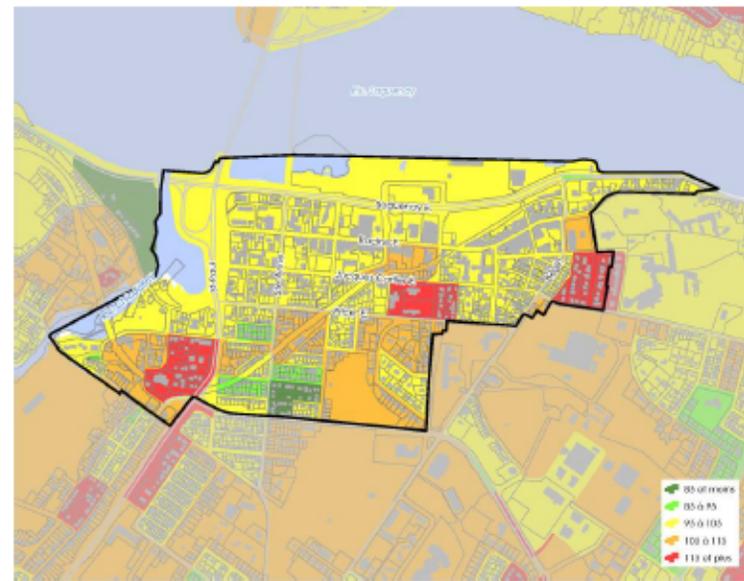
À l'inverse des îlots de fraîcheur créés par la canopée urbaine, les îlots de chaleur urbains sont des secteurs urbanisés où les températures sont plus élevées que dans les secteurs environnants. Ils résultent des choix d'aménagement des milieux de vie, notamment la minéralisation des surfaces. Tel que le démontre la carte 8, c'est 53,93 % de la superficie totale du territoire du centre-ville de Chicoutimi qui est soumise aux îlots de chaleur urbains. À titre comparatif, 16,3 % de la superficie totale du périmètre urbain de Saguenay est soumise aux îlots de chaleur (INSPQ, 2022).

Par ailleurs, l'ensemble du territoire du centre-ville de Chicoutimi est identifié comme ayant un fort ou un très fort niveau de vulnérabilité socioéconomique face aux vagues de chaleur (Atlas de la vulnérabilité de la population québécoise aux aléas climatiques, 2018), ce qui indique que la présence d'îlots de chaleur urbains est susceptible d'entraîner des conséquences sur la qualité de vie et la santé des résidents du secteur.

Si on s'attarde à la variation des îlots de chaleur au centre-ville (carte 9), la variation de l'indice SUHII, qui permet de mesurer l'évolution des îlots de chaleur urbains, nous indique que le centre-ville de Chicoutimi enregistre surtout une stagnation, voire une augmentation des îlots de chaleur urbains, à l'exception de quelques secteurs résidentiels spécifiques qui enregistrent une diminution de ces îlots.



Carte 8. Les îlots de chaleur urbains (INSPQ, 2023)



Carte 9. L'indice SUHII (INSPQ 2023)

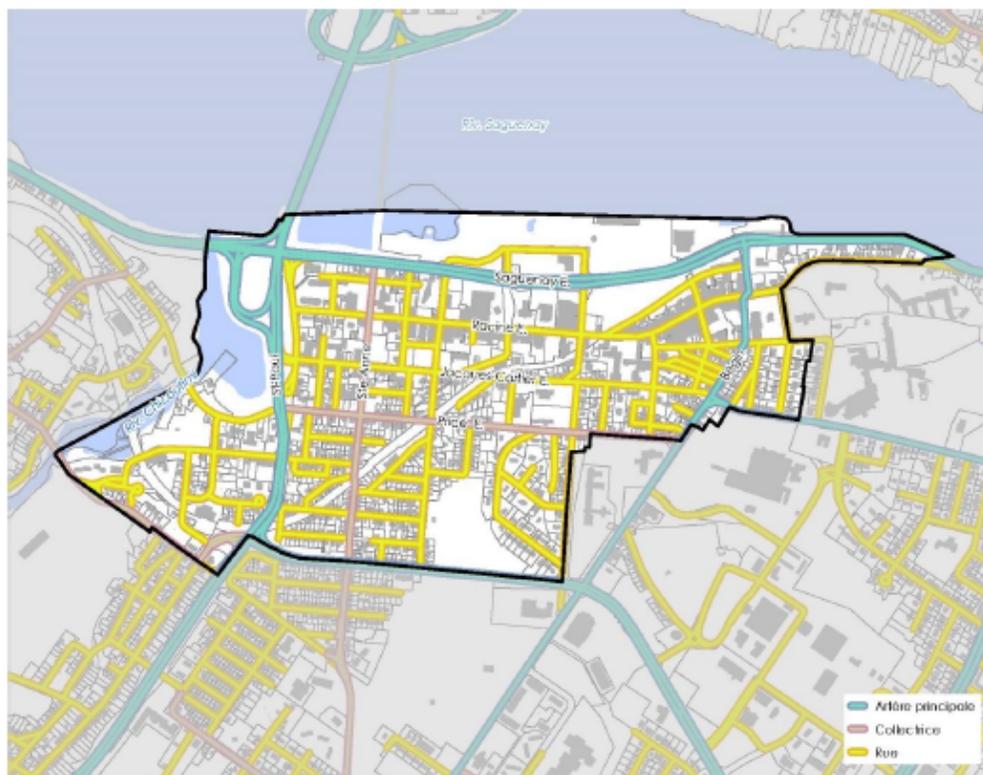
## 2 | 6 MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

### *Hiérarchie routière*

Du point de vue de la hiérarchie routière, les artères principales structurent les déplacements automobiles vers l'intérieur du centre-ville. Ces artères structurantes sont les rues Salaberry, Bégin et Jacques-Cartier ainsi que les boulevards Saint-Paul, de l'Université et du Saguenay. Tel que mentionné dans les sections précédentes, le boulevard du Saguenay constitue un obstacle physique pour les piétons, en plus d'enclaver la Zone portuaire avec le reste du centre-ville.

Les rues Sainte-Anne et Price sont des collectrices qui structurent à la fois les déplacements et certaines activités commerciales, alors que l'ensemble des autres voies sont des rues locales.

La dynamique urbaine de la rue Racine est favorisée par le fait que cette rue commerçante ne sert pas de voie de transit comme c'est le cas dans d'autres centres-villes et centralités de Saguenay. La circulation automobile dense se concentre sur les rues parallèles telles que le boulevard du Saguenay et la rue Jacques-Cartier, ce qui confère à la rue Racine un apaisement favorable à la mobilité active et au développement d'une ambiance urbaine à échelle humaine.



Carte 10. La hiérarchie routière

### Habitudes de déplacement

Comme pour l'ensemble du territoire de la ville de Saguenay, le principal mode de transport utilisé par la population de 15 ans et plus résidant au centre-ville est l'automobile. Toutefois, cette proportion (69 %) est significativement inférieure à celle de l'ensemble de la ville (88 %). Cela est principalement dû à la proportion beaucoup plus élevée de marcheurs et d'usagers du transport collectif, tel que le démontre la figure 26.

Cette donnée nous indique que la localisation, la concentration et la mixité des activités au centre-ville sont favorables aux déplacements de proximité et au développement d'une mobilité durable. Soulignons d'ailleurs que le taux de motorisation des ménages au centre-ville est de 1,02, alors que le taux de l'ensemble de la ville de Saguenay est de 1,53 véhicule par ménage (MTMD, 2016). Cela signifie que les ménages du centre-ville ont généralement moins de véhicules que dans le reste de la ville. Cette donnée peut toutefois s'expliquer en partie par la taille moyenne des ménages qui est plus faible au centre-ville.

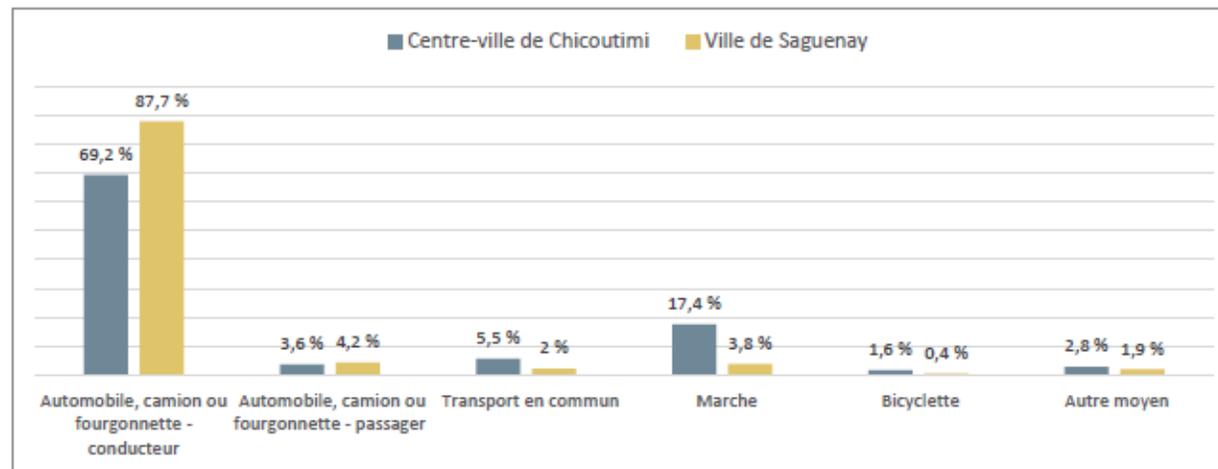


Figure 26. Répartition des déplacements quotidiens selon le mode (Statistique Canada, 2021)

### *Déplacements actifs*

En matière d'infrastructures en transport actif, le centre-ville de Chicoutimi bénéficie d'un lien direct avec le centre-ville traditionnel de Chicoutimi-Nord grâce à la piste cyclable du pont de Sainte-Anne. Il est également connecté à la Route verte qui longe la rivière Saguenay et qui permet de connecter le centre-ville au quartier du Bassin et aussi de le relier à Jonquière en passant par le secteur Arvida. Ce lien cyclable continu permet également de rejoindre La Baie en passant par le secteur Rivière-du-Moulin. Toutefois, malgré la présence de la Route verte qui permet avant tout de répondre aux besoins des cyclistes récréatifs, le centre-ville souffre d'un manque de liens cyclables desservant ses principaux lieux d'activités et d'une connexion au secteur de la Cité du Savoir et de la Santé qui génère plusieurs milliers de déplacements quotidiens.

Afin de favoriser les déplacements à vélo, on retrouve une station Accès Vélo à l'hôtel de ville qui permet de connecter le centre-ville à Chicoutimi-Nord ainsi qu'à l'UQAC et au Cégep de Chicoutimi grâce à un système de vélos électriques en libre-service. Considérant que le déploiement de ce réseau s'échelonne sur plusieurs années et que la densité de stations ne permet pas encore pour l'instant de bien répondre à la demande, cela limite toutefois les possibilités de déplacements utilitaires et l'appropriation du service par la population.

Le réseau piétonnier est quant à lui desservi par des trottoirs sur l'ensemble des rues du centre-ville. Bien qu'étendu, le réseau de trottoirs du centre-ville est vieillissant et ne répond pas pleinement aux besoins des usagers quant à la qualité de ses infrastructures. D'est en ouest, on retrouve également la Traverse du Coteau, qui relie la rue Jacques-Cartier au boulevard Saint-Paul sur le tracé de l'ancienne voie ferrée par un sentier piétonnier.

Finalement, l'indice de potentiel piétonnier au centre-ville se situe de 80 à 100, soit très fort (INSPQ, 2012). Cet indicateur démontre à quel point l'environnement bâti est favorable à la pratique de la marche et des transports actifs dans les déplacements du quotidien. L'indicateur prend en considération la densité des intersections, l'indice de mixité de l'utilisation du sol, la densité résidentielle et la densité des destinations. Au Québec, il a été montré que les individus ont respectivement 1,5 fois et 1,6 fois plus de chances d'utiliser le vélo et la marche comme mode de transport dans les secteurs où le potentiel piétonnier est élevé (INSPQ, 2012).

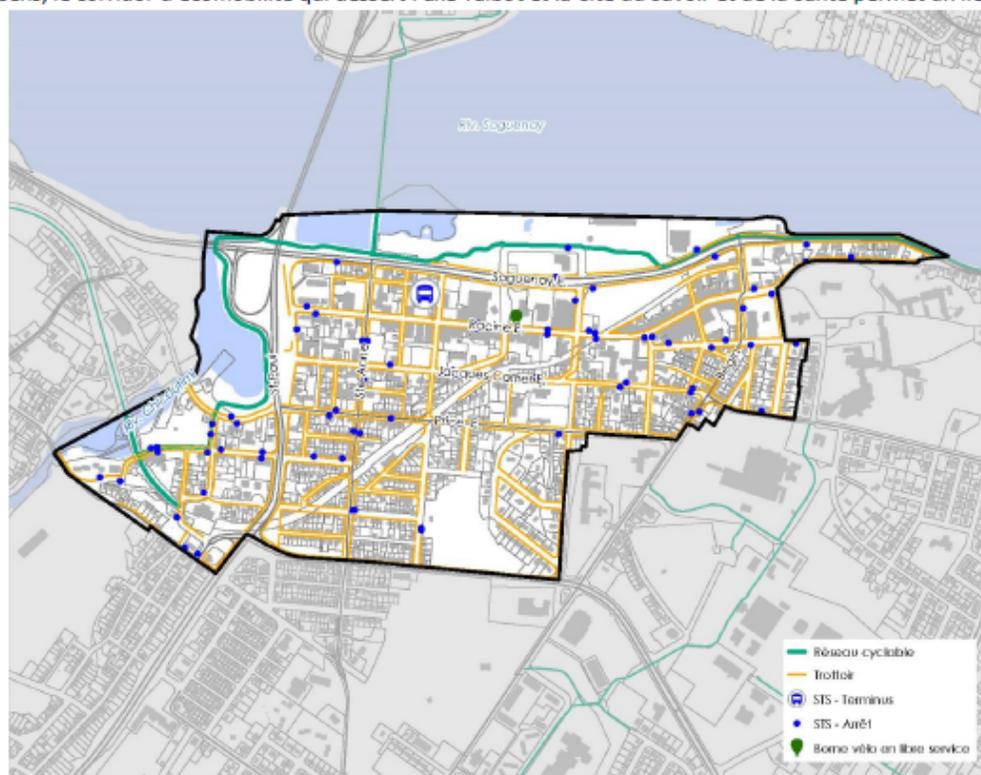
Bien que le cadre urbain du centre-ville soit propice à la marche, notamment en raison de sa densité et de sa mixité d'activités, les aménagements donnant la priorité aux piétons, demeurent rares, à l'exception de la piétonnisation estivale de la partie haute de la rue Racine. En ce sens, le centre-ville est présentement conçu pour donner la priorité aux automobilistes, ce qui crée des effets de barrière pour les piétons. Ainsi, la surlargeur du boulevard du Saguenay limite les échanges de part et d'autre. Le boulevard Saint-Paul est, quant à lui, quasi infranchissable à certaines intersections, ce qui limite la connectivité entre le centre-ville et le quartier du Bassin.

La mobilité des personnes au centre-ville est également freinée par la topographie. Le relief accidenté du centre-ville est un obstacle considérable dans certains secteurs, notamment pour la population qui présente des contraintes à la marche.

### Transport collectif

En matière d'infrastructures en transport collectif, le centre-ville de Chicoutimi bénéficie de la présence du terminus de la Société de transport du Saguenay (STS) et du terminus d'autobus Intercar, qui accueille les circuits interurbains. Le terminus de la STS est le point de convergence de 21 lignes d'autobus intra-urbaines opérées par la STS et il donne accès à l'ensemble des circuits inter-arrondissements, permettant de rejoindre les arrondissements de Jonquière et de La Baie. Plusieurs circuits relient le centre-ville à l'UQAC et au Cégep de Chicoutimi, ainsi qu'aux pôles commerciaux du boulevard du Royaume et du boulevard Talbot. Les stations intermodales du Cégep et de l'UQAC, situées le long du corridor d'écomobilité, sont à proximité du centre-ville et elles influencent positivement la mobilité durable. En ce sens, le corridor d'écomobilité qui dessert l'axe Talbot et la Cité du Savoir et de la Santé permet un lien structurant de transport collectif avec le centre-ville. Son prolongement est d'ailleurs prévu vers le centre-ville, ce qui devrait permettre une meilleure cohabitation des autobus, des automobiles, des camions, des cyclistes et des piétons tout en favorisant l'utilisation de ces modes.

L'aménagement du terminus de la STS pose présentement plusieurs enjeux. En effet, son aménagement ne répond pas bien aux besoins de la STS et de ses usagers, notamment en raison de la désuétude de ses infrastructures et de ses équipements, mais surtout de sa configuration qui engendre plusieurs problèmes de sécurité. Il est également mal intégré à la trame urbaine, favorisant une discontinuité du tissu urbain et une ambiance urbaine négative, entraînant des conséquences sur le sentiment de sécurité.



Carte 11. Le réseau cyclo-piétonnier et le transport collectif

## 2 | 7 ÉVÉNEMENTS

La tenue de grands événements tels que des concerts et festivals est cohérente avec l'intensité urbaine d'un centre-ville, lieu par excellence de rassemblement de la communauté. La Zone portuaire de Chicoutimi a été transformée et aménagée pour devenir le plus important complexe récréatif et culturel du Saguenay-Lac-Saint-Jean, axé notamment sur les modes d'expressions visuelles, les arts d'interprétation, les rencontres festives en tous genres, les bazars et les expositions itinérantes. Elle bénéficie de la visibilité du principal lieu de rassemblement de la communauté et des visiteurs (± 1M visites/an).

En plus de la Zone portuaire qui accueille de nombreux événements annuellement, la rue Racine et la place du Citoyen sont également des lieux d'accueil de nombreux événements (tableau 5) qui contribuent à l'animation du centre-ville et à son attractivité.



Figure 27. Marché de Noël européen (Ville de Saguenay, 2021)



Figure 28. Festival des vins de Saguenay (Ville de Saguenay, 2018)

Zone portuaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beauce Carnaval – 9 au 12 juin 2022</li> <li>○ Exposition de voitures anciennes (Festi-vintage) – 18 juin 2022</li> <li>○ Festivités de la fête nationale du Québec – 24 juin 2022</li> <li>○ Festivités de la fête du Canada – 1<sup>er</sup> juillet 2022</li> <li>○ Grands crus musicaux – 7 au 9 juillet 2022</li> <li>○ Festival des bières du monde – 21 au 23 juillet 2022</li> <li>○ Festival International des Rythmes du monde -10 au 14 août 2022</li> <li>○ Salon, expositions et autres spectacles variés</li> </ul>
Place du Citoyen	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Monde et Macadam – 21 mai 2022</li> <li>○ Soirées cinéma – 17 juin au 26 août 2022</li> <li>○ La nuit des sans-abri – 21 octobre 2022</li> <li>○ Autres spectacles et expositions variés</li> </ul>
Rue Racine	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festi-vintage, secteur haut Racine, 17 juin 2022</li> <li>○ Festival des vins de Saguenay, secteur haut Racine – 7 au 9 juillet 2022</li> <li>○ Événement Racine piétonne, secteur haut Racine – 15 juillet au 19 août 2022</li> <li>○ Je m'en Racine et je me cultive, secteur bas Racine – 28 août 2022</li> </ul>
Endroits variés	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Course des pichous – 12 mars 2022</li> <li>○ REGARD Festival international du court métrage – 23 au 27 mars 2022</li> <li>○ Festival Jazz et Blues de Saguenay – 28 avril au 1<sup>er</sup> mai 2022</li> <li>○ Marche de l'espoir, sclérose en plaques – 29 mai 2022</li> <li>○ Ultramarathon pour Leucan – 2 juin 2022</li> <li>○ Festival La Noce Saguenay – 29 juin au 3 juillet 2022</li> <li>○ Marathon du Fjord – 8 octobre 2022</li> <li>○ La Grande marche à Saguenay, Le Grand Défi Pierre Lavoie – 14 octobre 2022</li> </ul>
Hivernal	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les Hivernades à la Zone portuaire – 26 février 2022</li> <li>○ Marché de Noël à la Zone portuaire – 24 au 27 novembre 2022</li> <li>○ Marché de Noël européen à la place du Citoyen – 1<sup>er</sup> au 4 décembre 2022<sup>5</sup></li> </ul>

Tableau 5. Liste des principaux événements au centre-ville (2022)

<sup>5</sup> Ce tableau a été réalisé à partir de la liste des événements qui se tiennent sur les terrains de la ville et qui ont besoin d'une autorisation et d'un soutien municipal (2022).

### 3 | CONSTATS ET ENJEUX



Source : Ville de Saguenay, 2018

THÈME	CONSTATS	DÉFIS ET ENJEUX
1   Historique de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre-ville est marqué par un riche passé industriel;</li> <li>- L'avènement de l'automobile a entraîné la délocalisation de plusieurs activités en périphérie, ayant pour effet la dévitalisation progressive du centre-ville;</li> <li>- La réglementation municipale qui est en place depuis les années 1990 afin de contraindre les services professionnels à s'installer au centre-ville a permis de conserver la vitalité du secteur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en valeur de l'histoire du lieu (patrimoine matériel et immatériel);</li> <li>- Réappropriation du centre-ville par la population.</li> </ul>
2   Population et contexte socio-économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La population du centre-ville est vieillissante;</li> <li>- Le secteur est marqué par la présence d'étudiants et de travailleurs étrangers qui favorisent sa diversité culturelle et qui apportent de nouveaux besoins;</li> <li>- La majorité des ménages du centre-ville sont composés d'une seule personne;</li> <li>- Le centre-ville enregistre une faible progression de sa population;</li> <li>- Bien que ce soit en diminution depuis 2016, on retrouve une proportion importante de ménages à faible revenu au centre-ville de Chicoutimi;</li> <li>- La population du centre-ville est caractérisée par un haut niveau de défavorisation matérielle et sociale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mixité sociale et économique du secteur;</li> <li>- Rayonnement et accessibilité des services à la population;</li> <li>- Attractivité du centre-ville comme milieu de vie.</li> </ul>
3   Fonctions urbaines	<p><i>Les usages résidentiels</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La population résidente du centre-ville est majoritairement locataire;</li> <li>- La fonction résidentielle est marquée par d'importantes résidences pour aînés;</li> <li>- On retrouve une faible diversité des constructions résidentielles au centre-ville;</li> <li>- Le coût moyen des logements locatifs au centre-ville est plus élevé que celui de l'ensemble de la ville;</li> <li>- L'offre résidentielle est affectée par une tendance à la transformation des logements en location de courte durée et en maison de chambres;</li> <li>- La diminution des logements nécessitant des réparations majeures entre 2016 et 2021 témoigne d'un renouvellement progressif du parc résidentiel;</li> <li>- On constate une grande mobilité résidentielle des gens du secteur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement d'une meilleure connaissance des besoins en habitation au centre-ville;</li> <li>- Maintien d'un parc de logements abordables;</li> <li>- Rapidité de la réponse aux besoins en logements, considérant le taux d'inoccupation;</li> <li>- Développement d'un milieu de vie complet, convivial et dynamique.</li> </ul>

THÈME	CONSTATS	DÉFIS ET ENJEUX
3   Fonctions urbaines	<p><i>Les commerces et services</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Le centre-ville est un pôle d’emploi d’importance;</li> <li>– Le secteur bénéficie d’une concentration importante de bureaux et de services professionnels;</li> <li>– Le centre-ville bénéficie de la proximité de la Cité du Savoir et de la Santé qui exerce une influence sur son offre de commerces et de services;</li> <li>– L’offre commerciale, bien que diversifiée et indépendante, demeure fragile et vit dans l’ombre de la Zone Talbot;</li> <li>– Le centre-ville présente le taux de vacance commerciale le plus élevé de Saguenay;</li> <li>– Le centre-ville se distingue par ses créneaux d’excellence, notamment dans le domaine du numérique;</li> <li>– L’offre hôtelière au centre-ville est limitée;</li> <li>– Le centre-ville souffre d’un manque de services de proximité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Rayonnement du centre-ville à plus grande échelle;</li> <li>– Développement d’une synergie plus forte entre les entreprises et les institutions locales;</li> <li>– Développement d’une offre commerciale complémentaire à la Zone Talbot;</li> <li>– Développement de l’offre hôtelière;</li> <li>– Développement de l’offre de commerces et services de proximité.</li> </ul>
	<p><i>Les institutions et services publics</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Le centre-ville rassemble plusieurs institutions publiques et représente le haut lieu du pouvoir décisionnel;</li> <li>– Le centre-ville bénéficie de la présence de plusieurs parcs et espaces verts, notamment le parc urbain de la Zone portuaire;</li> <li>– Plusieurs organismes communautaires œuvrant auprès du milieu sont installés au centre-ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Maintenir le rôle du centre-ville comme pôle institutionnel;</li> <li>– Appropriation des parcs et espaces verts par la population locale;</li> <li>– Connectivité des parcs et des espaces verts;</li> <li>– Appui aux organismes œuvrant auprès du milieu.</li> </ul>
4   Forme urbaine et cadre bâti	<p><i>Le Patrimoine</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Le cadre architectural du centre-ville regorge d’éléments de qualité témoignant de son héritage industriel et de son patrimoine art déco;</li> <li>– Le centre-ville bénéficie de la proximité de La Pulperie et du Poste-de-traité-de-Chicoutimi, deux lieux historiques nationaux;</li> <li>– Les grands ensembles touristiques, culturels et patrimoniaux ne sont pas suffisamment mis en valeur;</li> <li>– Le parc immobilier du centre-ville est vieillissant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Protection et mise en valeur du patrimoine bâti;</li> <li>– Amélioration des liens entre le centre-ville et les lieux historiques d’intérêt à proximité;</li> <li>– Accompagnement et encadrement de la rénovation des bâtiments.</li> </ul>

THÈME	CONSTATS	DÉFIS ET ENJEUX
4] Forme urbaine et cadre bâti	<p><i>L'architecture et le cadre bâti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- On distingue plusieurs secteurs et pôles de développement au sein du centre-ville qui ont leur propre identité;</li> <li>- La présence du boulevard du Saguenay crée un effet de barrière limitant la connectivité entre la Zone portuaire et le reste du centre-ville;</li> <li>- Le centre-ville est marqué par une discontinuité de son tissu urbain en raison de la présence de nombreux espaces vacants ou de grands stationnements de surface;</li> <li>- La zone ferroviaire offre un potentiel de développement substantiel;</li> <li>- Le secteur du terminus est mal intégré à la trame urbaine du centre-ville, ayant une incidence importante sur la sécurité, l'ambiance et la dynamique urbaine du secteur;</li> <li>- Le centre-ville est marqué par plusieurs points de repère qui méritent d'être davantage mis en valeur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rehaussement de la qualité architecturale du centre-ville;</li> <li>- Mise en valeur de l'identité de chacun des secteurs du centre-ville;</li> <li>- Imbrication des composantes du centre-ville;</li> <li>- Consolidation du tissu urbain;</li> <li>- Intégration du terminus à la trame urbaine;</li> <li>- Mise en valeur et accessibilité des points de repère importants du centre-ville.</li> </ul>
	<p><i>Les espaces sous-utilisés</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre-ville possède plusieurs terrains et bâtiments vacants, qui sont propices au redéveloppement;</li> <li>- Les nombreuses cases de stationnement du centre-ville sont sous-utilisées et mal réparties dans l'ensemble du centre-ville;</li> <li>- La population perçoit un manque de stationnement qui peut être dû à une méconnaissance des emplacements disponibles;</li> <li>- Les stationnements à étages du centre-ville sont présentement dans un état de désuétude et leur entretien pose des défis en matière de salubrité et de sécurité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réappropriation des espaces vacants;</li> <li>- Augmentation de la densité et de la compacité du centre-ville;</li> <li>- Création d'un milieu d'investissement attrayant pour les promoteurs;</li> <li>- Sécurité et salubrité des stationnements à étages;</li> <li>- Identification des stationnements.</li> </ul>
	<p><i>L'affichage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'affichage au centre-ville est caractérisé par un manque d'unicité;</li> <li>- La signalétique du centre-ville est déficiente, ce qui augmente la perception d'éloignement entre chacun des lieux d'intérêt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uniformisation de l'affichage;</li> <li>- Accessibilité des destinations du centre-ville.</li> </ul>

THÈME	CONSTATS	DÉFIS ET ENJEUX
5   Environnement	<p><i>La topographie et le paysage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Le centre-ville est caractérisé par un relief accidenté offrant des vues imprenables sur la rivière et les caps;</li> <li>– Les rivières Saguenay et Chicoutimi représentent des éléments d'intérêt esthétique forts;</li> <li>– Le boulevard du Saguenay fait partie de la Route du Fjord mettant en scène des panoramas remarquables sur la rivière.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Accessibilité des lieux d'intérêt paysagers;</li> <li>– Exploitation du potentiel qu'offre le relief accidenté du centre-ville pour la mise en valeur du paysage.</li> </ul>
	<p><i>La canopée urbaine</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– La canopée urbaine du centre-ville se concentre dans les espaces verts et les espaces publics et n'est pas répartie de manière uniforme sur l'ensemble du territoire;</li> <li>– Une proportion importante du territoire est soumise aux îlots de chaleur urbains, créés par l'abondance de stationnements de surface et de surfaces minéralisées;</li> <li>– Le centre-ville est caractérisé par un très fort niveau de vulnérabilité face aux vagues de chaleur;</li> <li>– L'intensité des îlots de chaleur urbains est stagnante depuis 2013, voire en croissance dans certains secteurs du centre-ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Offre d'aménagements durables et favorisant la résilience aux changements climatiques;</li> <li>– Augmentation de la canopée urbaine;</li> <li>– Réduction des îlots de chaleur urbains.</li> </ul>
6   Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'indice de potentiel piétonnier au centre-ville démontre que l'environnement bâti est favorable à la pratique de la marche et des transports actifs dans les déplacements au quotidien;</li> <li>– Bien que l'automobile soit le principal mode de transport des résidents du centre-ville, cette proportion est nettement inférieure à la proportion de la ville;</li> <li>– Les aménagements donnant la priorité aux déplacements actifs sont limités au centre-ville;</li> <li>– Bien que le centre-ville bénéficie de la présence de la Route verte, il souffre d'un manque de liens cyclables desservant ses principaux lieux d'activités;</li> <li>– On constate un manque important de liens actifs sécuritaires et conviviaux entre le centre-ville et la Cité du Savoir et de la Santé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Convivialité et marchabilité du centre-ville;</li> <li>– Développement du réseau cyclable utilitaire au centre-ville;</li> <li>– Mise en valeur de l'offre en transport collectif au centre-ville.</li> </ul>

THÈME	CONSTATS	DÉFIS ET ENJEUX
6   Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Traverse du Coteau représente un lien actif important du centre-ville;</li> <li>- Le relief accidenté du centre-ville limite et contraint les déplacements actifs;</li> <li>- Les boulevards du Saguenay et Saint-Paul agissent comme des barrières limitant l'accessibilité à la Zone portuaire et au quartier du Bassin;</li> <li>- La présence d'un terminus d'autobus offre un lieu de contact important et d'échange multimodaux;</li> <li>- L'aménagement actuel du terminus ne répond pas aux besoins de la STS et de ses usagers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite du développement de la Traverse du Coteau par une mise en valeur de son parcours;</li> <li>- Atténuation des conséquences inhérentes à la topographie sur les déplacements actifs;</li> <li>- Perméabilité des grands boulevards;</li> <li>- Développement du centre-ville dans une perspective intermodale.</li> </ul>
7   Événements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre-ville bénéficie de la présence de la Zone portuaire qui est un pôle récréatif et culturel d'importance régionale;</li> <li>- Le centre-ville accueille de nombreux festivals et rassemblements estivaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Animation du centre-ville quatre saisons;</li> <li>- Développement du potentiel de la Zone portuaire;</li> <li>- Consolidation des liens entre les espaces du centre-ville lors de grands événements.</li> </ul>

## 4 | VISION ET ORIENTATIONS



Source : Ville de Saguenay, 2020

## 4 | 1 VISION DE DÉVELOPPEMENT

### Saguenay voit loin

Cœur névralgique d'une ville en santé, le centre-ville de Saguenay est fier de sa topographie emblématique, de son patrimoine bâti et de sa nordicité qui ne manque pas de captiver les sens des résidents et des touristes curieux de découvrir la région.

Le développement du centre-ville a pour objectif de sublimer ce paysage naturel en reconnectant la ville à sa rivière et en créant un paysage urbain moderne, accueillant et animé, tout au long de l'année. Il insufflera une nouvelle vie tant sur le plan social qu'économique. Il créera un espace de dialogue où l'on vit ensemble. Un lieu de qualité où il est agréable de vivre et de travailler, où il est facile de se déplacer et où les divertissements et la contemplation sont des éléments clés d'un mode de vie urbain renouvelé.

Le centre-ville de Saguenay sera revitalisé par la construction de logements, de commerces, de bureaux et d'espaces publics accessibles et animés. Le projet vise à améliorer la diversité sociale, la mobilité durable, l'accessibilité universelle, l'efficacité des déplacements, les espaces verts, le patrimoine bâti et la gestion écologique, rendant ainsi la ville plus résiliente aux changements climatiques.

La revitalisation fera du centre-ville de Saguenay un catalyseur de dynamisme régional durable, d'innovation et de savoir. Saguenay consolidera ainsi son rôle en tant que l'une des grandes villes les plus attrayantes du Québec.

## 4 | 2 ORIENTATIONS

Afin de concrétiser la vision précédemment énoncée, **six thématiques** principales ont été identifiées. Ces thématiques, qui se déclinent en orientations et qui structurent le plan d'action, sont définies dans les paragraphes qui suivent. Celles-ci sont transversales et se complètent les unes avec les autres.



Figure 29. Les thématiques

**VIVRE** : Le centre-ville doit être un lieu où il fait bon vivre. Il doit donc représenter un milieu de vie convivial, confortable et sécuritaire qui assure une qualité de vie à tous ses résidents, travailleurs et visiteurs. Cet environnement doit couvrir l'ensemble des aspects qui composent un milieu de vie durable, soit par la mise en espace d'une multitude d'aménagements urbains qui assurent le bien-être de la population et par une amélioration du tissu urbain avec une densification et une consolidation des espaces vacants et sous-utilisés. Il doit par ailleurs offrir une mixité sociale et socio-économique favorisée par une offre de logements diversifiée ainsi que par la présence de commerces et de services qui permettront de répondre aux différents besoins de la population.

Cette thématique se décline selon les quatre orientations suivantes :

- Encourager l'accroissement de l'offre en logements dans une optique de mixité socio-économique;
- Assurer la présence d'une offre diversifiée de services de proximité;
- Favoriser la densification et la consolidation du tissu urbain;
- Offrir des aménagements durables et conviviaux, favorables au bien-être de la collectivité.

**TRAVAILLER :** Afin d'assurer le développement économique et le maintien d'un pôle d'emploi important au centre-ville, il est nécessaire de favoriser la diversification des activités économiques du secteur avec le développement du tourisme, de l'hôtellerie, de la restauration, mais également avec la venue d'entreprises structurantes, notamment dans le créneau distinctif du numérique. Pour ce faire, le centre-ville doit être attrayant tant pour les entreprises que pour la main-d'œuvre. Il doit donc être en mesure d'offrir les services nécessaires, notamment par le biais d'une diversité d'espaces commerciaux et de bureaux de qualité. Le centre-ville doit également tirer profit de sa localisation et ainsi baser une partie de son développement économique en complémentarité avec les secteurs environnants.

Cet axe se décline selon les trois orientations suivantes :

- Encourager l'accroissement et la diversité de l'offre en espaces commerciaux et de bureaux;
- Favoriser la diversification des activités économiques;
- Assurer le développement des activités du centre-ville en complémentarité avec les secteurs environnants.

**SE DÉPLACER :** La mobilité est un concept important pour tout territoire. Afin d'assurer une bonne connectivité au centre-ville et renverser la tendance à l'utilisation de l'automobile, il est nécessaire d'améliorer l'accessibilité du secteur autant à l'intérieur même du centre-ville qu'avec les secteurs limitrophes. Pour ce faire, il est nécessaire de favoriser l'ensemble des modes de transport en misant sur les transports actifs et collectifs ainsi que sur une gestion efficace des stationnements. Il est donc important d'accroître la perméabilité du centre-ville en assurant un partage de la rue équitable entre les différents usagers de la route et ainsi améliorer la convivialité et la sécurité des déplacements au centre-ville.

Cet axe se décline selon les trois orientations suivantes :

- Améliorer l'accessibilité au centre-ville par une multitude de modes de transport;
- Favoriser un meilleur partage de la rue;
- Accroître la perméabilité des différents secteurs du centre-ville.

**SE DIVERTIR :** Afin d'assurer le dynamisme du centre-ville, le secteur doit être en mesure d'attirer la population en son centre. Il est donc important d'animer le centre-ville, et ce, en tout temps, en profitant des différents avantages comparatifs que peut procurer chacune des saisons. Afin d'attirer les citoyens à venir se réunir dans le plaisir au centre-ville, cela doit se faire par la tenue d'événements, le développement de la culture, mais également par divers aménagements d'espaces publics structurants et de qualité. Le centre-ville doit développer une ambiance conviviale en misant notamment sur le caractère nordique du Saguenay et ainsi permettre d'accroître l'attractivité du territoire.

Cet axe se décline selon les deux orientations suivantes :

- Animer le centre-ville à l'année;
- Aménager des espaces publics de grande qualité.

**CONTEMPLER :** Le centre-ville dispose de plusieurs qualités intrinsèques tant au niveau du patrimoine que de ses paysages distinctifs. Il est donc primordial de les mettre en valeur en préservant à la fois le patrimoine matériel et immatériel qui le caractérise. Il faut également profiter du caractère unique qu'offre le relief accidenté du centre-ville, en combinaison avec le paysage de haute qualité de la rivière Saguenay. La création d'un caractère identitaire au centre-ville par le biais d'une unification des aménagements urbains et de l'innovation dans le design urbain, avec notamment le développement de l'art urbain, permettra de bonifier les différentes qualités du paysage urbain du centre-ville.

Cet axe se décline selon les deux orientations suivantes :

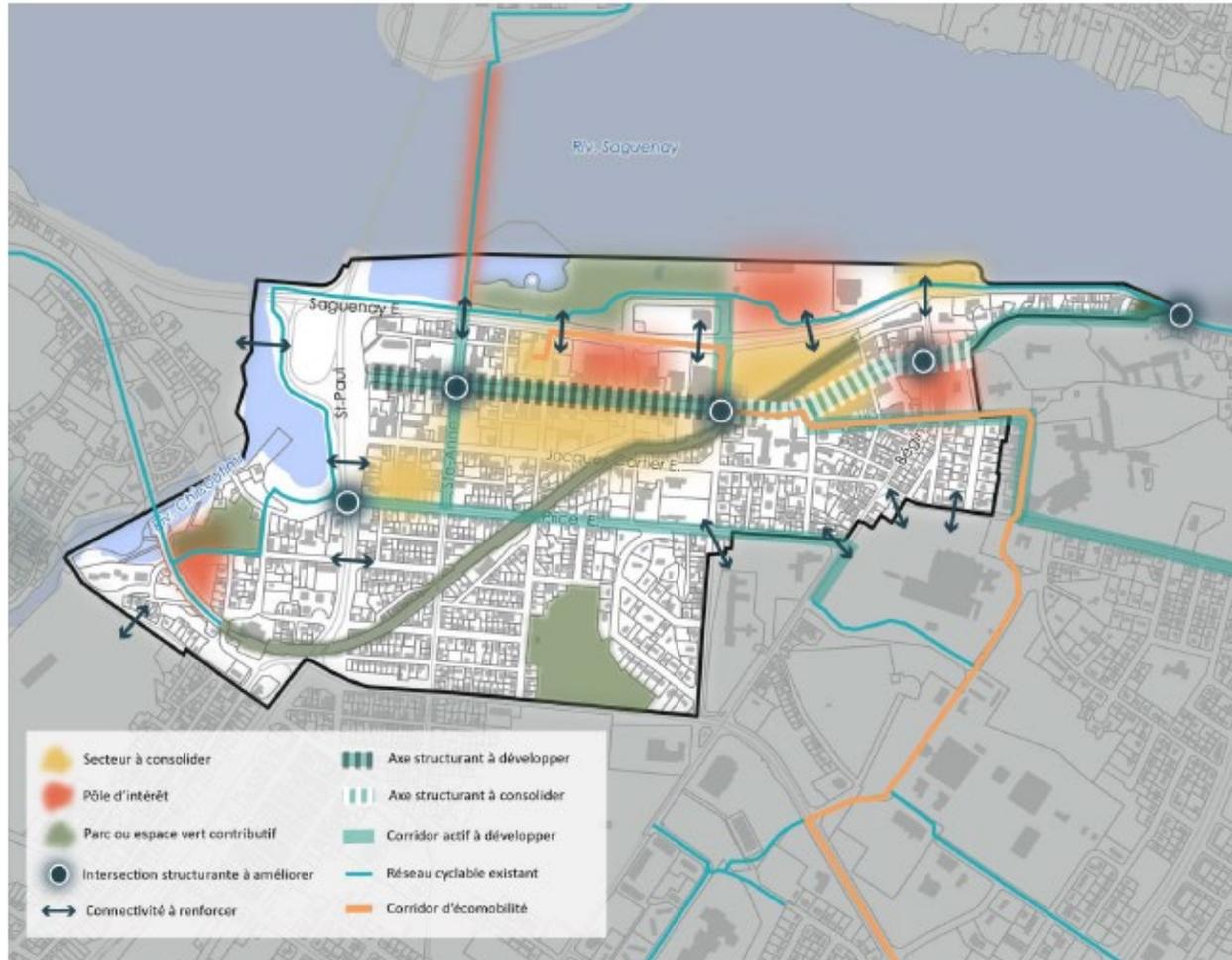
- Préserver et mettre en valeur les qualités intrinsèques du centre-ville;
- Améliorer la qualité du paysage et de l'ambiance au centre-ville.

**MOBILISER :** Afin de répondre efficacement à l'ensemble des orientations précédemment énumérées, il est nécessaire d'assurer une collaboration entre les différents acteurs du centre-ville. Une synergie doit être développée par le biais de comités afin d'assurer la poursuite du plan d'action. En misant sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs, cela permettra de renforcer le sentiment d'appartenance envers le centre-ville, en plus de contribuer, entre autres, à la réalisation de différents projets de revitalisation du secteur tout en favorisant l'accroissement du sentiment de sécurité et la réduction de la précarité du milieu. En misant sur une mobilisation efficiente, il sera possible d'assurer le développement du centre-ville dans tous ses aspects et ainsi de faire rayonner le centre-ville à plus grande échelle.

Cet axe se décline selon les quatre orientations suivantes :

- Développer une synergie entre les différents acteurs du centre-ville;
- Faire rayonner le centre-ville à plus grande échelle;
- Favoriser le sentiment de sécurité et réduire la précarité du milieu;
- Renforcer le sentiment d'appartenance de la population envers le centre-ville et son adhésion aux projets qui visent sa revitalisation.

## 4 | 3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE



Carte 12. Le concept d'organisation spatiale

## 5 | PLAN D'ACTION



Source : Mario Boily, 2016

### LÉGENDE | INDICATEURS DE PRIORITÉ



FAIBLE



MOYENNE



ÉLEVÉE

### ACRONYMES

CCHIC :	Cégep de Chicoutimi
CIUSSS :	Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Saguenay-Lac-Saint-Jean
CVC :	Association des centres-villes de Chicoutimi
CSSRS :	Centre de services scolaires des Rives-du-Saguenay
MTMD :	ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec
OMH :	Office Municipal d'Habitation de Saguenay
STS :	Société de transport du Saguenay

## VIVRE

ORIENTATION 1			
Encourager l'accroissement de l'offre de logements dans une optique de mixité socio-économique			
ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
1.1	Favoriser de nouveaux modes d'occupation afin de répondre aux profils démographiques variés (vente d'actifs municipaux, réglementation, etc.)	OMH et OBNL en habitation	
1.2	Mettre en place des incitatifs financiers pour favoriser l'ajout de nouveaux logements au centre-ville	Ministères et organismes gouvernementaux	
1.3	Étudier les impacts de la location à court terme et des maisons de chambres sur l'offre de logements au centre-ville		

ORIENTATION 2			
Assurer la présence d'une offre diversifiée de services de proximité			
ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
2.1	Poursuivre les efforts de démarchage et développer les conditions favorables à l'implantation de nouveaux commerces et services	Promotion Saguenay	
2.2	Mettre en place une stratégie de communication afin de faire connaître les commerces et services disponibles au centre-ville	CVC et Promotion Saguenay	
2.3	Réaliser une étude de faisabilité pour implanter une offre de marché public	Promotion Saguenay	

ORIENTATION 3 Favoriser la densification et la consolidation du tissu urbain			
ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
3.1	Encadrer le développement de la zone ferroviaire en s'appuyant sur les différentes études réalisées	Promotion Saguenay	
3.2	Poursuivre le redéveloppement et la densification des espaces vacants et sous-utilisés		
3.3	Déployer une stratégie de développement visant à trouver de nouvelles vocations aux cases de stationnement sous-utilisées		
3.4	Mettre en place des mesures dissuasives pour les immeubles et terrains inutilisés ou abandonnés		

ORIENTATION 4 Offrir des aménagements durables et conviviaux, favorables au bien-être de la collectivité			
ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
4.1	Formaliser et poursuivre l'aménagement de la Traverse du Coteau en s'inspirant de son histoire et dans la continuité de l'utilisation actuelle qui en est faite par les citoyens		
4.2	Accroître la canopée urbaine dans l'emprise municipale (arbres, îlots de verdure, etc.)		

4.3	Favoriser la plantation d'arbre et de végétaux sur les terrains privés (réglementation, programme, etc.)		
4.4	Prévoir des espaces aménagés pour se protéger des intempéries (coupe-vent, point de chaleur, halte fraîcheur, etc.)		
4.5	Prévoir des incitatifs favorisant le verdissement des bâtiments (toiture, façade, outils, accompagnement, etc.)		
4.6	Aménager des points d'eau et des installations sanitaires publiques dans le secteur commercial du centre-ville		
4.7	Mettre à l'essai des aménagements publics éphémères au travers de stratégie d'occupation temporaire et transitoire de l'espace	CVC	

## TRAVAILLER

### ORIENTATION 5

#### Encourager l'accroissement et la diversité de l'offre en espaces commerciaux et de bureaux

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
5.1	Mettre sur pied une stratégie de redéveloppement des locaux commerciaux vacants (incitatifs à la rénovation, démarchage de commerces spécialisés, etc.)	Promotion Saguenay	
5.2	Créer une réserve de terrains municipaux destinés à une offre d'espaces commerciaux et de bureaux		

### ORIENTATION 6

#### Favoriser la diversification et le rayonnement des activités économiques

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
6.1	Accroître l'influence du numérique comme créneau distinctif	Promotion Saguenay	
6.2	Réaliser un plan de développement économique du centre-ville	Promotion Saguenay	

6.3	Soutenir les activités de promotion et de valorisation du commerce (ventes de trottoir, évènements commerciaux festifs, prix d'excellence de l'entrepreneuriat, bons CVS, etc.)	CVC	
6.4	Réaliser une étude sur les besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises en filière spécialisée	Promotion Saguenay	
6.5	Développer des infrastructures adaptées pour attirer les entreprises en filière spécialisée (ex : réseau de fibre noire)	Promotion Saguenay	

#### ORIENTATION 7

#### Assurer le développement des activités du centre-ville en complémentarité avec les secteurs environnants

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
7.1	Maintenir la réglementation quant aux services structurants de façon à assurer leur rétention au centre-ville (institutions publiques, services professionnels, etc.)		
7.2	Assurer une présence accrue des institutions d'enseignement et la rétention des institutions publiques au centre-ville	CIUSSS, UQAC, CCHIC et CSSRS	
7.3	Consolider la vocation institutionnelle du centre-ville en renforçant la présence des services municipaux		

## SE DÉPLACER

ORIENTATION 8			
Améliorer l'accessibilité au centre-ville par une multitude de modes de transport			
ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
8.1	Assurer une meilleure gestion du stationnement (système d'affichage et de localisation, mutualisation des espaces, réglementation, etc.)		
8.2	Déterminer la vocation du stationnement à étages du Havre et son arrimage avec les différentes composantes du centre-ville, en lien avec l'opportunité qu'offre le réaménagement de la zone ferroviaire		
8.3	Aménager un lien cyclable traversant le centre-ville et desservant les principales destinations		
8.4	Travailler en concertation avec la STS dans le déploiement des stations de vélos électriques libre-service	STS	
8.5	Travailler en concertation avec la STS pour développer le corridor d'écocomobilité afin de s'assurer que les aménagements répondent aux besoins des usagers et du milieu	STS, UQAC, CCHIC, CIUSSS et CSSRS	
8.6	Assurer la sécurité et la convivialité du secteur de l'îlot Morin, notamment par le réaménagement des accès au terminus	STS	
8.7	Rendre obligatoire les stationnements souterrains pour les nouveaux projets ou les reconstructions		

ORIENTATION 9			
Favoriser un meilleur partage de la rue			
ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
9.1	Accroître l'espace destiné au transport actif dans les rues du centre-ville		
9.2	Accroître la sécurité des piétons (marquage distinctif, signalisation, etc.)		
9.3	Établir un calendrier de gestion pour les travaux d'infrastructures et les grands chantiers et l'accompagner d'un programme d'investissement		
9.4	Réaliser une étude de faisabilité et d'effet sur la diminution de la limite de vitesse permise dans les rues du centre-ville		
9.5	Se doter de mesures d'apaisement de la circulation sur les rues du centre-ville (réduction de la largeur de chaussée, sens unique, rue partagée, etc.)		
9.6	Prioriser le déneigement des infrastructures piétonnes lors de la planification du déneigement		

ORIENTATION 10			
Accroître la perméabilité des différents secteurs du centre-ville			
ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
10.1	Réaménager le boulevard du Saguenay en réduisant l'espace dédié à l'automobile afin de favoriser une meilleure cohabitation des modes		
10.2	Sécuriser les traverses du boulevard Saint-Paul pour les déplacements actifs	MTMD	
10.3	Améliorer la connectivité du centre-ville à la Cité du Savoir et de la Santé	STS, CSSRS, UQAC, CIUSSS et CCHIC	

## SE DIVERTIR

### ORIENTATION 11

#### Animer le centre-ville à l'année

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
11.1	Encourager les projets d'animation de l'espace public réalisés par les acteurs du centre-ville	CVC et organismes du milieu	
11.2	Étudier l'opportunité d'aménager des équipements hivernaux au centre-ville (patinoire, glissades, etc.)		
11.3	Mettre en place des incitatifs pour l'organisation d'événements hivernaux	CVC et organismes du milieu	
11.4	Aménager de nouveaux espaces de socialisation (placette, parcs, etc.)		

### ORIENTATION 12

#### Aménager des espaces publics de grande qualité

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
12.1	Bonifier les aménagements de la Zone portuaire afin de favoriser son rayonnement et l'appropriation citoyenne	Société de Gestion de la Zone Portuaire	
12.2	Analyser le potentiel de la marina, de son stationnement, des terrains et de sa rampe de mise à l'eau pour une diversification de son utilisation	Club de Yacht de Chicoutimi	

12.3	Mettre en réseau les espaces publics par l'ajout d'affichage et d'une signalétique commune		
12.4	Favoriser une meilleure proximité à l'eau par des aménagements en bordure des cours d'eau		
12.5	Mettre en valeur le caractère nordique de Saguenay à travers les aménagements (mobilier, végétaux, etc.)		
12.6	Améliorer l'aménagement de la Place du Citoyen		

## CONTEMPLER

ORIENTATION 13			
Préserver et mettre en valeur les qualités intrinsèques du centre-ville			
ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
13.1	Réaménager le secteur de la Cathédrale et favoriser son appropriation par la population (parvis, rues avoisinantes, etc.)	L'Évêché de Chicoutimi	
13.2	Réaliser une caractérisation des bâtiments du centre-ville dans un objectif de mise en valeur et de protection du patrimoine		
13.3	Mettre en valeur les composantes emblématiques du centre-ville par un jeu d'éclairage (ex : illumination du pont de Sainte-Anne)		
13.4	Développer et promouvoir les programmes de soutien à la rénovation	Ministères et organismes gouvernementaux	
13.5	Mettre de l'avant le patrimoine matériel et immatériel du secteur, notamment par la mise en valeur et le développement de circuits patrimoniaux	Promotion Saguenay et organismes culturels	
13.6	Identifier et mettre en valeur des perspectives visuelles de qualité		
13.7	Améliorer la visibilité des lieux d'intérêt en développant une stratégie de signalétique au centre-ville		
13.8	Offrir un service d'accompagnement aux propriétaires d'immeubles commerciaux dans la mise en valeur de leur propriété (architecture, affichage, rénovation, etc.)		

<b>ORIENTATION 14</b>			
<b>Améliorer la qualité du paysage urbain et de l'ambiance au centre-ville</b>			
<b>ACTIONS</b>		<b>COLLABORATEURS</b>	<b>INDICATEURS DE PRIORITÉ</b>
14.1	Embellir les rues commerçantes du centre-ville à l'année (saisons, événements, fêtes populaires, etc.)	CVC	
14.2	Élaborer une stratégie pour le déploiement d'un mobilier urbain unique au centre-ville (bancs, clôtures, etc.)		
14.3	Accroître la présence de l'art au centre-ville et mettre en valeur les œuvres existantes		

## MOBILISER

### ORIENTATION 15

#### Développer une synergie entre les différents acteurs du centre-ville

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
15.1	Mettre en place un comité de parties prenantes pour le suivi et la mise en œuvre du PPU	Ensemble des acteurs du centre-ville	
15.2	Collaborer avec les acteurs du numérique afin de créer des expériences multisensorielles et d'animer l'espace public	Acteurs du numérique	

### ORIENTATION 16

#### Faire rayonner le centre-ville à plus grande échelle

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
16.1	Développer une stratégie d'attractivité	Promotion Saguenay	
16.2	Créer une identité positive « leitmotiv » avec des ambassadeurs qui portent le message		

### ORIENTATION 17

#### Favoriser le sentiment de sécurité et réduire la précarité du milieu

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
17.1	Impliquer les services municipaux dans la recherche de solutions visant à établir une meilleure gestion des besoins des personnes en situation d'itinérance	CIUSSS et organismes du milieu	

17.2	S'assurer que les aménagements urbains favorisent la sécurité des citoyens (mobilier, éclairage, etc.)		
17.3	Soutenir le maintien ou l'implantation d'activités en lien avec l'économie sociale et solidaire, en complémentarité avec les autres activités		

<b>ORIENTATION 18</b>			
<b>Renforcer le sentiment d'appartenance de la population envers le centre-ville et son adhésion aux projets qui visent sa revitalisation</b>			
<b>ACTIONS</b>		<b>COLLABORATEURS</b>	<b>INDICATEUR DE PRIORITÉ</b>
18.1	Prévoir des mécanismes de communication et de participation publique afin d'assurer l'acceptabilité sociale des projets de développement et de requalification		
18.2	Inciter les promoteurs à s'impliquer dans l'augmentation de la qualité de l'offre résidentielle : haute qualité environnementale, performance énergétique, réutilisation adaptative, etc.		
18.3	Développer une stratégie de mise en valeur identitaire de la zone ferroviaire	Promotion Saguenay	
18.4	Développer l'identité et l'image de marque du centre-ville en concertation avec le milieu		
18.5	Mettre en place une démarche de concertation avec les propriétaires de stationnements privés pour explorer les pistes de la mutualisation des infrastructures dans le but d'optimiser les stationnements		

## BIBLIOGRAPHIE

GOVERNEMENT DU QUÉBEC. Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, chapitre A-19.1, à jour au 31 décembre 2023. Québec : Éditeur officiel du Québec.

GROUPE BC2 ou PROMO (2023). État de situation et étude du potentiel résidentiel, commercial et de service du centre-ville de l'arrondissement de Chicoutimi.

GROUPE BC2 (2021). PPU Centre-ville de Chicoutimi : « un défi collectif un centre-ville du 21<sup>e</sup> siècle riche de son authenticité »

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2012). Indice de potentiel piétonnier (PP), dans Géoportail de la santé publique du Québec. [En ligne] : <https://cartes.inspq.qc.ca/geoportail/>

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2023). Indice de défavorisation du Québec 2021, dans Données Québec. [En ligne] : <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/indice-de-defavorisation-du-quebec-2021>

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2023). Îlots de chaleur/fraîcheur urbains, écarts de température et indice d'intensité d'îlots de chaleur urbains 2020-2022, dans Données Québec. [En ligne] : <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/ilots-de-chaleur-fraicheur-urbains-et-ecarts-de-temperature-relatifs-2020-2022>

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2023). Analyse de changement entre la cartographie des îlots de chaleur/fraîcheur 2013-2014 et 2020-2022, dans Données Québec. [En ligne] : <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/analyse-de-changement-ilots-chaleur-fraicheur-et-indice-intensite-ilots-chaleur-urbains>

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2022). Canopée des six RMR du Québec 2022, dans Données Québec. [En ligne] : <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/canopee-des-six-rmr-du-quebec>

JULIE SIMARD (2019). Développement des quartiers résidentiels existants - analyse synthèse par quartier et orientation d'intervention.

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION (2007). Tableau de bord des indicateurs de performance des centres-villes du Québec. Fondation Rues principales. (Publication no 978-2-550-51967-6-pdf) [En ligne] : <https://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs1906648>

MINISTÈRE DES TRANSPORTS ET DE LA MOBILITÉ DURABLE (2016). Enquête origine-destination 2015 sur la mobilité des personnes dans la région métropolitaine de Saguenay. [En ligne] : <https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/ministere/Planification-transports/enquetes-origine-destination/saguenay/2015/Pages/EOD-2015-saguenay.aspx>